تجديد الأحياء

URBAN RENEWAL

دكتور مهندس
... علام

دكتور مهندس
يحيى عثمان شديد

دكتور مهندس
ماجد محمد المهدي

تجديد الأحياء

URBAN RENEWAL

دكتور مهندس
أحمد خالد علام

دكتور مهندس
يحيى عثمان شديد

دكتور مهندس
ماجد محمد المهدى

الطبعة الأولى

١٩٩٧

الناشر
مكتبة الأنجلو المصرية
١٦٥ شارع محمد فريد - القاهرة

اسم الكتـــاب : **تجديد الأحياء**

المؤلفـــــون : **د . مهندس / أحمد خالد عـلام**

د . مهندس / يحيى عثمان شديد

د . مهندس / ماجد محمد المهدى

النـاشــــــر : **مكتبة الانجلو المصرية** - تليفون: ٣٩١٤٣٣٧ - فاكس: ٣٩٥٧٦٤٣ (٠٢)

رقـــم الإيـــداع : ٩٧/٥٥٤٢

ترقـــيم دولى : I. S. B. N. 977- 05 - 1527 - 2

طبـــاعـــــة : دار اللواء للطباعة - تليفون: ٢٧٩٢٩٤٨ - ٢٨١٦٧٠٧

مقدمة الكتاب

بدأت بعد الحرب العالمية الثانية ظاهرة إنتشار الأحياء المتخلفة المتهالكة فى كثير من مدن الدول التى خاضت هذه الحرب نتيجة توقف حركة البناء والنقص الشديد فىالإسكان ، وأظهرت الأبحاث والدراسات التى أجريت فى كثير من هذه الدول أن المشاكل الخاصة بالأحياء المتخلفة مشاكل بيئية وعمرانية وإجتماعية وإقتصادية ، وأن علاج هذه المشاكل يحتاج إلى تضافر الجهود فى كافة المجالات ، ومن هنا ظهرت فكرة تجديد الأحياء عن طريق إزلة هذه المناطق المتهالكة المتدهورة وإعادة تخطيطها وتعميرها : تنزع ملكية أرض المنطقة وما عليها من مبانى ، وينقل السكان إلى حى آخر ثم تزال المبانى ، ويعاد تخطيط المنطقة طبقا للمخطط العام للمدينة ، فتشق الشوارع وتمد شبكات المرافق العامة ، وتقسم الأرض إلى قطع ، وبيعها إلى الإهالى لإقامة مساكن عليها طبقا للإشتراطات البنائية التى تضعها البلدية، وقد يقام على أرض المنطقة مركز حضر أو مركز تجارى أو مشروع سياحي ، كل ذلك طبقا للمخطط العام للمدينة الذى يحدد مسبقا نوع إستعمال هذه المنطقة .

ثم إمتدت فكرة تجديد الأحياء إلى مجال آخر وهو المناطق التى حالة المبانى فيها متوسطة لا تحتاج إلى إزالة، مناطق ،عظم مبانيها السكنية سليمة ولكنها تحتاج إلى بعض الإصلاحات وكذا وجود عدد قليل من المبانى الآيلة للسقوط، وقد عاجلت الدول الصناعية هذه الحالة بإعطاء مساعدات مالية وفنية إلى ملاك هذه المساكن للقيام بإصلاح وترميم ودهان مساكنهم لتصبح مساكن صحية ، كما شجعت الدولة الأهالى على إنشاء جمعيات تقوم بإصلاح وتحسين المساكن .

ثم إمتدت الفكرة إلى مجال ثالث وهو حماية الأحياء ذات المستوى الجيد والتى توجد بها مساكن جديدة ، ولكن يخشى على هذه المناطق من أن يتسرب إليها التخلف ، نتيجة لعدم وجود تشريعات وقوانين وإشتراطات تحمى هذه الأحياء ، فتهدم على سبيل المثال الفيلا ويقام مكانها عمارة عالية على كامل قطعة الأرض ، أو يبنى فى منطقة إرتداد المبنى عن حد الشارع دكاكين ، أو تبنى أدوار علوية على المبانى ذات الأدوار السكنانية والبنائية على الأرض ، ويحدث ضغط على المرافق وتتعقد مشاكل المرور ، وقد أصدرت كثير من الدول قوانين وإشتراطات بنائية لحماية هذه المناطق من التدهور ، ثم إمتدت فكرة الحماية إلى مناطق المبانى التاريخية .

يتضح من هذا أن تجديد الأحياء يهتم بثلاث مجالات :

- إزالة وإعادة تخطيط وتعمير المناطق المتدهورة .
- التحسين والإرتقاء بالأحياء المتوسطة .
- حماية الأحياء السليمة والتاريخية .

ويتناول هذا الكتاب "تجديد الأحياء" هذه المجالات الثلاث ، يبدأ بمقدمة عبارة عن رؤية شاملة عن العشوائيات ومدن الصفيح فى العالم الثالث .

ثم يتناول الباب الأول ظاهرة التحضر السريع فى مدن الدول النامية وما يترتب على ذلك من مشاكل عمرانية وإجتماعية وإقتصادية .

ثم ينتقل الكتاب فى بابيه الثانى والثالث إلى مستوى تفصيلى بدراسة أربعة أنماط متغايرة من أنماط التدهور العمرانى ، تتمثل فى الأحياء القديمة المتدهورة والتى غالبا ما تقع فى وسط المدينة ، والمبانى حديثة البناء غير المطابقة لقوانين المبانى وتقسيم الأراضى والتى يطلق عليها الإسكان العشوائى ، أما النمطين الآخرين فهما من أنماط الإيواء المتدنى اللذان يتمثلان فى إسكان العشش والمقابر .

وفى الباب الرابع يتناول الكتاب أساليب السيطرة على النمو العشوائى بدءً بالتخطيط الإقليمى للحد من هجرة أهل الريف إلى مراكز الحضر ، والتخطيط الحضرى وأساليب الإرتقاء والتحسين للمناطق السيئة وكذا توفير شبكات الإستقبال – الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات لقيام الأهالى ببناء مساكنهم عليها .

ويعرض الباب الخامس تجارب دول العالم فى حل مشاكل الإسكان المتدهور فيناقش أسلوب المعالجة فى الدول الصناعية كإنجلترا وفرنسا وألمانيا وإيطاليا ، ثم عرض لبعض تجارب الدول النامية ، وأخيرا يتعرض إلى تجربة مصر فى مجال الإزالة وكذا الأخذ بأسلوب شبكات الإستقبال من خلال عرض مشروعي حلوان وحى السلام بالإسماعيلية كوسيلة لتجديد الأحياء المتخلفة .

ويتناول الباب السادس دراسة لحماية المناطق التاريخية يناقش فيها تخطيط المبانى والمناطق التاريخية والحفاظ على التراث الحضارى والأسلوب الأمثل للتعامل مع المبانى الأثرية ودراسة عن القاهرة التاريخية وبعض أحيائها مع عرض نماذج لعمليات الترميم والصيانة ، ثم ينتهى بكلمة عن المحميات .

ويتعرض الباب السابع إلى مشاكل الإسكان لمحدودى الدخل فى مصر كأحد الأسباب الجوهرية لظهور المناطق العشوائية مع تناول تحليل تاريخى لأسباب المشكلة ، ونماذج لبعض مشروعات الإقتصاد التى نفذتها الدولة والمبادئ الأساسية لوضع سياسة لإسكان محدودى الدخل .

أما الباب الثامن فينتقل إلى مستوى آخر من مستويات الإسكان وهو إسكان الأحياء الراقية من خلال عرض لبعض تلك الأحياء كمصر الجديدة والمعادى والمهندسين ومدينة نصر وجاردن سيتى والزمالك وضرورة حماية هذه الأحياء من التدهور وتسرب التخلف إليها .

ونظرا لأهمية التشريعات فقد أفرد الكتاب فى بابه التاسع عرضا للتشريعات اللازمة لتجديد الأحياء من خلال دراسة قوانين تجديد الأحياء فى الولايات المتحدة ومصر وما يتصل بها من قوانين أخرى مثل إشتراطات تقسيم الأراضى وتنظيم المبانى .

وأخيرا يناقش الباب العاشر الوسائل التنفيذية لمشروعات تجديد الأحياء ، تغطى المناقشة النواحى التنظيمية والمنظمات غير الحكومية وأساليب تمويل هذه المشروعات ودور الصناعات الصغيرة فى هذا المجال والمشاركة الشعبية ووسائل الإعلام .

إبريل ١٩٩٧

المؤلفون

تجديد الأحياء

الفهرس

فهرس الأشكال

فهرس الجداول

مقدمة

عن العشوائيات فى العالم الثالث*

SHANTY TOWNS IN THE THIRD WORLD

يعيش فى مدن العالم الثالث أكثر من مائتى مليون نسمة يعانون من حالة الفقر المطلق ، ومن المتوقع أن يزداد عددهم فى عام ٢٠٠٠م إلى مليار نسمة ، وسوف يزداد هؤلاء فقرا وبؤسا فى وقت يصل حجم سكان مدينة المكسيك على سبيل المثال إلى ٣٠ مليون نسمة ، ويعيش فى كلكتا ٢٠ مليون نسمة ، كما يقترب عدد سكان القاهرة من هذا الرقم ، ولابد أن يفرض هذا الوضع الرهيب سياسة عالمية جادة وواقعية تهدف إلى بناء عدد من المساكن خلال العشرين سنة القادمة أكثر من كل ما بناه الإنسان من مساكن منذ أن عرف المدنية وحتى الآن ....

ومشكلة الإسكان العشوائى التى تمخضت عن نمط عمرانى عالمى أصبح معروفا فى معظم مدن العالم وإن إختلفت فى مواقعها ، وأحجامها ، ووظائفها ، وذلك هو ما سمى – حقيقة أو مجازا – بمدن الصفيح.

ويعيش أكثر من ٢٠٠ مليون شخص فى تلك النطاقات الحضرية الفقيرة التى تحيط بالمدن الكبرى فى الدول النامية ، حيث يعانى هؤلاء من ظروف معيشية بالغة السوء ، فمن أزقة موحلة تقوم على جوانبها أكواخ، إلى طموح لا يتجاوز توفير الحد الأدنى من الغذاء لأطفال يتضورون جوعا ، والإحتماء من مطاردات رجال الأمن المتوقعة فى كل حين ، وكسب معيشة يوما بيوم .

والمظهر العام والأصول التاريخية لهذه العشوائيات تتغاير بين "المدن الضائعة" فى المكسيك ، والأكواخ التى غزتها الفئران فى القاهرة ، والعشش التى يسكنها العمال ذو الأسمال البالية فى توروندو بمانيلا، فإن سوء التغذية والجريمة وعدم الإنتماء ونقص الخدمات والمرافق الأساسية ، تعبر جميعا عن سمة مشتركة هى الفقر المدقع فى الوسط الحضرى .

ومفهوم الفقر كما عبر عنه روبرت ماكنمارا Robert McNamara بأنه " **الحالة التى يستحيل عندها الإستجابة للحاجات الأساسية للفرد لكى يبقى على قيد الحياة** " ، ويضيف الخبراء إلى ذلك – مقارنة بمستوى المعيشة فى الدول الغنية – إحتواء الدول الفقيرة على معدل وفيات يزيد بثمانى أمثال نظيره فى الدول الغنية، وأمد حياة أقل بنسبة الثلث ، ومعدل أمية يزيد بنسبة ٦٠٪ ومستوى تغذية يقل لدى شخص من كل إثنين عن الحد المقبول ، ونقص بروتينى لدى ملايين الأطفال مما يؤدى إلى عواقب وخيمة ، وهكذا فإن الفقر المطلق

---

* قامت هيئة الأمم المتحدة ومنظماتها منذ نشأتها بعد الحرب العالمية الثانية بإجراء كثير من الدراسات فى شتى مجالات الحياة ، منها دراسات وإحصائيات فى مجال التحضر وإنتشار العشوائيات ونقص الإسكان والفقر ، وعلى ضوء هذه الدراسات نشر برناد جرانوفتييه كتابه "المسكن الحضرى فى العالم الثالث" وقام بترجمة هذا الكتاب وتقديمه د. محمد على بهجت الفاضلى فى عام ١٩٧٨ بالإسكندرية وفى هذه المقدمة نعرض رؤية عامة عما جاء به عن إسكان العشوائيات .

يأخذ فى الوسط الحضرى مظهرا ماديا ومعنويا ، حيث يضاف إلى الظواهر السابقة عدم الإنتماء الثقافى بالنسبة للمهاجرين الريفيين ، الذين يتخلون عن المبادئ والسلوك والقيم الريفية دون أن ينجحوا فى ممارسة نمط الحياة الحضرية .

السكان : سكان العالم كانوا يقدرون بنحو ٢,٥ مليار نسمة عام ١٩٥٠ ، تجاوزوا ٤ مليار نسمة عام ١٩٧٥ وينتظر أن يصل هؤلاء إلى ٦ مليار مع نهاية القرن ، وقد وصلت نسبة سكان الحضر إلى ٣٩٪ عام ١٩٧٥ ثم تطورت إلى ٤١٪ عام ١٩٨٠ ، وينتظر أن تصل إلى حوالى ٥١٪ عام ٢٠٠٠م ، على أساس أن معدل النمو الحضرى فى العالم وصل إلى ٢,٩٪ عام ١٩٦٠م ، بينما لم يزد معدل نمو السكان العام عن ١,٩٪ .

ويصل معدل نمو سكان الحضر فى الدول النامية إلى ٤,١٪ يفوق مرتين ونصف مرة نظيره فى الدول الغنية – الصناعية – التى لا يتعدى المعدل فيها عن ١,٨٪ ، ويتوزع المعدل كالأتى : ٣,١٪ فى دول شرق آسيا ، ٣,٩٪ فى دول أمريكا اللاتينية ، ٤,٢٪ فى جنوب آسيا ، ٤,٢٪ فى أفريقيا ، وتتمثل المشكلة الرئيسية فى معرفة هل هذا التركز الحضرى والتكدس السكانى سوف يصاحبهما مستوى معيشة معقول ، خاصة مع ميلاد المدن العملاقة – ميجالوبوليس Megalopolis – التى تزيد أحجامها عن ١٠ مليون نسمة – فالدول النامية تحتوى على نحو ثلثى عدد المدن العملاقة فى العالم بينما كانت هذه النسبة حوالى ٣٠٪ عام ١٩٥٠ .

جدير بالذكر أن هذه المدن المليونية هى التى تحتوى فى داخلها على :

- المساكن المتهالكة السيئة التى غالبا ما تقع فى وسط المدينة .
- مدن الصفيح التى تقع داخل المدن أو على هوامشها .
- تجمعات التعديات على الأراضى (واضعى اليد) التى غالبا ما تقع على أطراف المدينة .

ولا يكفى أن نعرف فقط أن نسبة التحضر زادت فى العالم الثالث من ٢٨٪ إلى ٤٢٪ – وهى فى حد ذاتها ظاهرة خطيرة ومزعجة – بل يضاف إلى هذا الخطر أن هناك مليار من السكان سوف يجب على المدن التى تقترب من المليون وتتجاوزه أن تستوعبه .

ومن هنا تبرز المخاطر التى تهدد المركب الحضارى الهزيل فى الدول النامية ، وقد ظهرت باكورة هذه الأخطار حينما داهم وباء الكوليرا عام ١٩٧٨ سكان دار السلام بتنزانيا ، وحينما أصبحت القاهرة وبانجوك عاجزتين عن التخلص من القمامة ، وحينما إختنقت جاكرتا بمشكلة المواصلات فيها .

وهناك نحو ٤٠٪ من سكان العالم الثالث لا يتوفر لهم المسكن اللائق وأن الوضع المتردى تزداد خطورته يوما بعد يوم . فى الماضى كانت هناك جمعيات أو مؤسسات تقوم بتقسيم الأراضى الفضاء وتوزيعها على العمال لبناء مساكن عليها ، ويكون لهم حق ملكيتها فيما بعد مقابل إقتطاع جزء من مرتباتهم، فعلت ذلك حكومات مصر والمكسيك والفلبين وغيرها ، وشجعت العاملين وأصحاب العمل على توفير جزء من دخولهم

فى صناديق تمويل الإسكان الشعبى ، ورغم ذلك ولضعف القطاع الخاص ولعدم توفير الدخول المنتظمة للجزء الأعظم من محدودى الدخل فإن هذا الحل لم يصل إلى مستوى ما كان متوقعا من إنجازه .

والهجرة الريفية هى العامل الآخر المسئول عن الإنفجار السكانى الحضرى الذى يعانى منه العالم الثالث (العامل الأول هو إرتفاع معدلات الزيادة الطبيعية للسكان) ويتمثل ذلك فى عدم توافر الإمكانيات لعدد كبير من الفلاحين من غير ذوى الملكيات أو من ذوى الملكيات الصغيرة غير المنتجة للعثور على فرص عمل فى إطار القرية التى يعيشون فيها ومن هنا لا يبقى أمام هؤلاء إلا أن يفكروا فى الهجرة .

وحينما يستقر الوافدون الجدد فى المدينة يحاولون مباشرة تحسين أوضاعهم الإقتصادية ، وتتجه الهجرة فى شكل تيار جارف لا تقف أمامه كل إمكانيات إستيعاب المدينة ، وتكثر – نتيجة لذلك – المساحات التى تشغلها الإستخدامات غير الشرعية سواء كانت أرضا حكومية أو ملكيات خاصة ، ويحدث ذلك على وجه الخصوص فى أطراف المدينة ، مما ينتج عنه تكاليف باهظة فى توصيل الخدمات العامة إلى هذه الضواحى المتضخمة ، ومن ثم يصبح الماء نادرا وتزدحم الإدارات وتتداخل إختصاصاتها ، وينتهى الأمر بإضطراب تام فى الحياة اليومية .

التحضر وفرص العمالة : نقص العمالة – البطالة المقنعة – البطالة – مصطلحات ليست مترادفة ، وهناك حقيقة عامة تنطبق على العالم الثالث بأسره تلك أن توفير فرص العمالة لا يتمشى النمو السكانى ، ففى كثير من الدول النامية يتزايد العرض من فرص العمل بنسبة ٢٪ فى مقابل ٣٪ فى عدد طالبى العمل .

وطبيعة الأعمال التى يمارسها المهاجر إلى المدينة الكبيرة من النوع المتدنى والذى لا يرتبط بأجور كبيرة ، ولا يستوعب القطاع الصناعى أعدادا كبيرة من العمالة ، فالقاعدة الصناعية فى العالم الثالث ضعيفة كما أن التكنولوجيا الحديثة تؤدى إلى إنتاج سلع لا تستدعى توظيف عدد كبير من العمال ، ولا تستوعب القاعدة الصناعية إلا ٢٢٪ من القوى العاملة فى أمريكا اللاتينية ، ١٧٪ فى آسيا ، ١١٪ فى أفريقيا ، ومن جهة أخرى فإن البيروقراطية المكثفة تستوعب أعدادا كبيرة من الوظائف خاصة فى العاصمة ، حيث تتكدس الإدارات الحكومية والوزارات ، ومن النماذج المتطرفة مدن مانيلا والقاهرة وداكار ، حيث يتضخم أعداد السعاة والسائقين والبوابين بل وبمن يقومون بعمل من أى نوع .

وهناك قطاع إقتصادى غير مخطط فى هذه المدن الكبرى ، يحتوى على أنشطة يمكن أن تندرج ضمن الصناعة أو التجارة أو الخدمات العامة تتركز جميعها فى الأحياء الفقيرة وفىمدن الصفيح ، والغالبية العظمى من المؤسسات التى تعمل فيها لا تمتلك تراخيص مزاولة مهنة ، ويمثل هذا القطاع غير المخطط مرحلة وسط بين الزراعة والقطاع الحديث ، مثلما تشكل مدن الصفيح مرحلة وسط بين القروية والأحياء الحضرية الغنية ، ويتميز هذا القطاع بعدة خصائص منها : سهولة الوصول إليه – إستخدام الموارد المحلية – ملكيات أسرية للمؤسسات التى توجد به – أعمال ذات مستوى صغير – تكنولوجيا تعتمد أساسا على اليد العاملة – خبرات

تكتسب خارج التعليم النظامى الرسمى – سوق رائجة وتنافسية وغير نظامية .... وعكس هذه الصفات تماما هو ما يميز القطاع الإقتصادى الحديث .

وإذا كانت إنتاجية الأنشطة فى القطاع غير المخطط ضعيفة دائما فإن وظيفته الأساسية هى خلق أكبر عدد من فرص العمالة الجديدة التى لا يستطيع توفير أمثالها قطاع الصناعة الحديث أو الخدمات .

ويمثل نشاط الصناعات الغذائية الصغيرة والملابس والأدوات المنزلية البسيطة ومواد البناء وخدمات النقل والباعة الجائلون الذين يحتولن أرصفة الشوارع ويقفون تحت المظلات ، ويعرضون أصنافا كثيرة ومتنوعة منها الخضر والفاكهة وأجهزة الراديو الصغيرة والنظارات وبعض السلع المصنوعة من البلاستيك.

ومن السلع الأخرى التى تباع فى هذا القطاع مواد مهملة ونفايات تستغنى عنها شركات الأخشاب ومواد البلاستيك والنفايات المعدنية، هذا بالإضافة إلى كل ما يمكن أن يعاد إستخدامه من الفضلات مثل الخرق المهملة والخردة وأوراق الكرتون وأكياس البلاستيك ، ويسخر الأطفال الصغار للقيام بجمع هذه الأشياء فى ظل ظروف سيئة للغاية .

ومن الأمثلة الواضحة على ذلك جماعة الزبالين – جامعو القمامة – فى منطقة منشية ناصر بشرق القاهرة ، حيث يجمع الزبالون من قمامة القاهرة حوالى ١٠٠٠ طن يوميا ، تجلب من وسط القاهرة إلى المنشية بواسطة عربات تجرها الحمير ، وتتعرض هذه القمامة لعمليات فرز متتابعة ، يقوم الأولاد والنساء بفصل مواد الحديد والعلب الفارغة الزجاج والورق ، ثم تفصل المواد العضوية التى تستعمل غذاء للخنازير التى تعيش فى نفس المكان مع السكان ، وما لا ترضى الخنازير بأكله يخلط بالفضلات الآدمية والحيوانية ويباع سمادا للفلاحين فى المناطق المجاورة ، أما البقايا فتتكدس فى أكوام وتصبح مصدرا لأخطار الحريق ، ويلاحظ أن فى منطقة الزبالين يعيش أقل من ٤٠٪ من الأطفال حديثى الولادة إلى بعد السنة الأولى من ولادتهم وذلك نتيجة لتدهور الأحوال الصحية بها .

العزل السكنى : يأخذ العزل السكنى بين الأغنياء والفقراء فى معظم الأحيان شكلا مألوفا على إعتبار أن الفجوة واسعة وموجودة فى كل مكان فى مدن العالم الثالث إلى حد لا نجد له نظير فى أى مكان آخر فى العالم حيث تزداد الفروق فى الدول النامية بين ناطحات السحاب مكيفة الهواء والسيارات الخاصة والمحال المملوءة بالبضائع المستوردة من ناحية ، والفقر والتكدس فى الأحياء الشعبية ومدن الصفيح ، ففى مانيلا مثلا يتشابه شارع أيالا Ayala بحى ماكاتى Makati الراقى فى مانهاتن بنيويورك حيث توجد فى هذا الشارع المبانى العالية ومقار إدارة البنوك ، وشركات التأمين ، وعلى مسافة قصيرة من هذا الحى توجد توندو أوف شور Tondo of Shore أكبر مدينة صفيح فى جنوب شرق آسيا .

وتمثل المبانى فى مدن الصفيح مبادرة من جانب السكان الذين لا يعتمدون فى بناء مساكنهم على المعونات الفنية أو المالية التى تقدمها الحكومات ، بل أن الحقيقة الإحصائية تؤكد على أن ٥٠٪ من المساكن

فى العالم الثالث تبنى بالجهود الذاتية ، ومن هنا يمكن القول أن إزالة مدن الصفيح عملا ناقصا إذا لم تكن هناك خطة شاملة ، لأن إزالة المساكن السيئة فى واحد من أحياء المدينة يعنى ظهور هذا النوع من المساكن فى حى آخر، أى ظهور أحياء متدنية فى مكان آخر .

الضواحى : يميل السكان إلى الإزدياد بمعدلات أسرع فى الأحياء الهامشية عنها فى الأحياء الوسطى ، فقد كانت الزيادة السكانية فى بومباى الكبرى فى الفترة ٦١ – ١٩٧١ أكثر ما تكون فى الضواحى ، حيث شملت هذه الضواحى ٨٤٪ من الزيادة الكلية للسكان ، وفى مدينة ساوباولو الصناعية تناقص السكان فى قلب المدينة بحوالى ٧٪ فى الفترة بين ٦٠ – ١٩٧٠ فى حين زادت المنطقة الوسطى بنسبة ٦٣٪ ووصلت الزيادة فى الضواحى إلى ١٤٥٪ ، وهى ظاهرة صحية تتمثل فى إنخفاض الكثافة السكانية فى المراكز الحضرية بمدن العالم الثالث مثلما الحال فى المدن الكبرى فى العالم المتقدم ، وعلى النقيض من ذلك ، فمن المنتظر أن يزداد الطلب على الأراضى فى الهوامش الحضرية .

المضاربات العقارية : أى دراسة عن الإزدواجية الحضرية – عشوائيات وأحياء راقية – قطاع حديث وقطاع غير مخطط ..... لابد وأن تتبع بعدد من الملاحظات عن دور المضاربات العقارية ، فى كل دول العالم الثالث ينظر إلى الأرض بإعتبارها سلعة بسيطة ومن ثم فقد إرتفعت أسعارها بمعدلات أسرع كثيرا من أسعار نواحى الإستهلاك الأخرى ، فتعتبر المضاربات والإيجارات الباهظة مؤشرات سلبية بالنسبة لتخطيط المدن ، كما أنها تقوى العزل السكنى ومن الإزدواجية

وتتمثل المخاطر فى عمليات المضاربة العقارية فى إرتفاع الإيجارات ، ففى دراسة لهيئة الأمم المتحدة إتضح أن الإيجارات التى يتحملها السكان الحضريون فى مدن العالم الثالث تمثل عائدا سنويا يتراوح بين ٣٠ – ١٠٠٪ من رأس المال الثابت ، ويعتبر هامش الربح الذى يجنيه الملاك أعلى من أقصى حد لمعدلات الأرباح المسموح بها .

ويشتد إرتفاع سعر الأراضى على وجه الخصوص فى وسط المدينة ، وهناك سمة أساسية لحركة سوق الأرض ، تلك هى أن قيمة الأرض "المتحضرة" حديثا لا تتحدد وفقا للتكلفة الاقتصادية (ثمن الأرض الزراعية + تكلفةالمرافق العامة) ولكنها تتحدد وفق مستويات الأسعار الجارية فى وسط المدينة ، أى أن المضاربة العقارية فى وسط المدينة تؤثر فى بقية أجزائها ، والواقع أن معدلات الأسعار للأراضى فى نطاق الضواحى هى الأسرع فى الزيادة حتى فى البلدان المتقدمة ، وهناك عدد من الأمثلة يشهد على ذلك :

- ففى كلكتا فى الفترة ٥٠ – ١٩٦٥ زادت أسعار أراضى المناطق غير المأهولة داخل المدينة بمعدل ٩٠٠٪ بينما زادت فى الضواحى ١٣٠٠٪ .
- وفى مانيلا زادت أسعار المنطقة الحضرية فى حى أسكوتا ٢٠٠٠ مرة فى عام ١٩٦٢ عما كانت عليه فى عام ١٩٤٠ . أى بمعدل زيادة سنوية يصل إلى ٣٠٪ بينما لم تصل نسبة الزيادة السنوية فى الوسط إلى

أكثر من ١٢٪ فى نفس الفترة .

وتبعا لهذا الإرتفاع فإن أى محاولة لجعل السكن الإجتماعى متاحا بالنسبة للأسر الفقيرة سوف يعترضها حتما التكلفة التى سوف تتحملها الأسرة والتى ستكون مرتفعة جدا ، فقيمة الأرض تمثل ٤٥٪ من إجمالى القيمة السكنية الجماعية فى هونج كونج ، وفى سيول كان نصيب الأرض من التكلفة السكنية الإجمالية ٢٠٪ عام ١٩٥٧ زاد عام ١٩٦٧ إلى ٥٠٪ بالنسبة لمساكن الأسر محدودة الدخل وإلى ٦٠ – ٨٠٪ بالنسبة لمساكن الطبقة المتوسطة .

وهناك مظهر سلبى آخر للمضاربات العقارية يتمثل فى أن نسبة الأرض غير المستغلة رغم إشتداد الطلب عليها تظل كبيرة فى المناطق الحضرية ، وذلك لعدم وجود قانون صارم يعاقب على وجود أرض شاغرة فى وسط المدينة حيث يقلل ذلك من المعروض فى السوق العقارية ، ومن أمثلة ذلك : تصل نسبة الأرض غير المستغلة إلى إجمالى أرض الحضر ٤١٪ فى ساوباولو ، ٢٢٪ فى بغداد ، وأكثر من ٤٠٪ فى المدن الهندية الكبرى ونسة مماثلة لتلك الأخيرة فى بانجوك وبوينس أيرس .

ويؤدى الصراع على الأرض فى العالم الثالث إلى زيادة الفرقة بين الأغنياء والفقراء ، فهناك فريق الأغنياء الذى يضم الأسر ذات الدخل المرتفع يؤثرون فى أسعار الأراضى بتكالبهم على شرائها ، كما يستثمر التجار والموسرون وكبار الموظفين مدخراتهم فى شراء الأراضى فى نطاقات الضواحى لبناء مساكن يؤجرونها فيما بعد .

تكوين الأحياء العشوائية : يشمل إسكان الأكواخ ومدن الصفيح والإسكان العشوائى فى مدن العالم الثالث حوالى ثلث سكان الحضر فى المتوسط ، تصل هذه النسبة إلى ٤٠٪ فى كاراكاس ، ٦٠٪ فى أكرا ، ٨٠٪ فى أديس أبابا وتشير الدلائل أن الأمور سوف تزداد سوء ، خاصة مع زيادة معدلات النمو المتزايدة للمسكن المؤقت ، ففى الوقت الذى تصل فيه معدلات النمو السكانى فى هذه الدول إلى نسب تتراوح بين ٢,٥ – ٣٪ – وتعتبر هذه النسبة عالية – تصل معدلات النمو الحضرى ضعف معدلات النمو السكانى أى حوالى ٥٪ ، هذا فى الوقت الذى يصل فيه معدل نمو الأكواخ ومدن الصفيح والتجمعات غير الشرعية إلى نسب تتراوح بين ١٠ – ١٢٪ ، أى ضعف معدل النمو الحضرى ، الذى بدوره ضعف معدل النمو السكانى ، بل أن نسب نمو مدن الصفيح والعشوائيات يصل فى بعض الحالات إلى ١٥ – ٢٠٪ ، هكذا نجد أن السلطات الحكومية المركزية والمحلية تعجز أن تلاحق هذا النمو السريع ، وما لم تتخذ إجراءات حاسمة خلال السنوات القادمة فإن نسبة الثلث التى يمثلها السكان الهامشيون – سكان المناطق العشوائية – سترتفع إلى النصف أو إلى الثلثين من إجمالى سكان الحضر .

ولكل مدينة صفيح تاريخا خاصا وطريقة تكونت من خلالها مناطقها العشوائية غير أن الطريقة الأغلب شيوعا هى الغزو المفاجئ التى أدت مثلا فى نهاية الأربعينيات وبداية الخمسينيات إلى تكوين المناطق العشوائية

فى مدينة ليما ، تم إختيار منطقة خالية تقع فى وسط الأرض الحكومية ، ثم بدأ الغزو أثناء الليل تفاديا للتعرض لمقاومة القوى الرسمية أثناء النهار ، وحيث أن السر ظل محتفظا به حتى اللحظة الأخيرة فإن سكان المنطقة المجاروة فوجئوا فى الصباح المبكر بمئات الأشخاص يقيمون على ارض كانت خالية بالأمس ، وحاولت كل أسرة جاءت إلى هذه المنطقة أن تحدد المساحة التى سوف تقيم عليها وذلك بعمل سياج صغير ، وتكونت النواة السكنية التى أقام عليها الغزاة من حوالى ١٠٠ أسرة ولكنها كبرت بسرعة ، ولم يصبح أمام قوات الشرطة لكى تحقق إخلاء المنطقة إلا الخوض فى معركة دموية ، ولكن لأسباب واقعية وسياسية أضطرت السلطات أن تترك الأمور على حالها ، وأن تتحنى أما الأمر الواقع، وفى بيرو عام ١٩٥٦ إعترف القانون الخاص بالمنشآت الهامشية بشرعية هذه المساكن التى أقيمت بوضع اليد ، وتلى هذا القانون تشريع آخر يقضى بإعادة تخطيط وتنظيم الأحياء العشوائية القديمة .

فى جهة أخرى فى ليما حدث غزو فى الليل سبقه تخطيط بسيط من المربعات خصصت لكل أسرة المربع الذى سوف تقيم عليه ، قام بعض الفراد بتجهيز القطع السكنية بينما حمل الآخرون الحقائب والمتاع ، نشاط وحيوية وفى الصباح كان هناك تجمعا سكنيا لم يكن موجودا بالأمس ، وقال أحد خبراء هيئة الأمم المتحدة أن هؤلاء السكان الفقراء يعرفون الحلول التى تناسبهم افضل منه .

ويصدق ما حدث فى ليما على بلدان أخرى فى العالم الثالث وإن كانت اقل تطرفا - فلقد أدى تشبع المدينة القديمة بالسكان فى كثير من الدول إلى ظهور مستعمرات وضع اليد فى المناطق الهامشية الحضرية .

كما أنشئت مدن الصفيح على المنحدرات الشديدة فى كاراكاس أو على ساحل البحر فى الأراضى التى تتعرض أحيانا لطغيان المياه مثلما الحال فى مانيلا ،.أو بمحاذاة خطوط السكك الحديدية أو على حواف الأنهار التى تفيض مياهها أحيانا مثلما الحال فى أحمد اباد بالهند ، وتتعرض هذه المناطق السكنية الهامشية أكثر من غيرها للغرق أو للزلازل أو للأعاصير أو للهبوط الأرضى أو لغيرها من الكوارث الطبيعية .

ومن الصعب أن نعرف على وجه الدقة عدد الأسر التى تعيش فى المساكن السيئة ، وتتصف هذه الظاهرة بالغموض لدرجة لا يمكن إخضاعها لإعداد شامل ، فالمفاهيم والتعاريف تختلف من بلد لبلد بل ومن متخصص لآخر :

- فهل فعلا يوجد كما توضح الإحصاءات بين ٣٠ - ٤٠٪ من مساكن كراكاس عبارة عن أكواخ Ranches ؟
- وهل يوجد بين ٣٥ - ٤٥٪ من مساكن بومباى فى حالة سيئة للغاية ؟

أنماط المناطق العشوائية ووظائفها : أنواع المناطق العشوائية كما تعرفها هيئة الأمم المتحدة ثلاث هى :

١- المناطق السيئة المتهالكة القديمة داخل المدينة .

٢- أ- مدن الصفيح الثابتة داخل المدينة .

ب- مدن الصفيح الهامشية الواقعة على هامش المدينة .

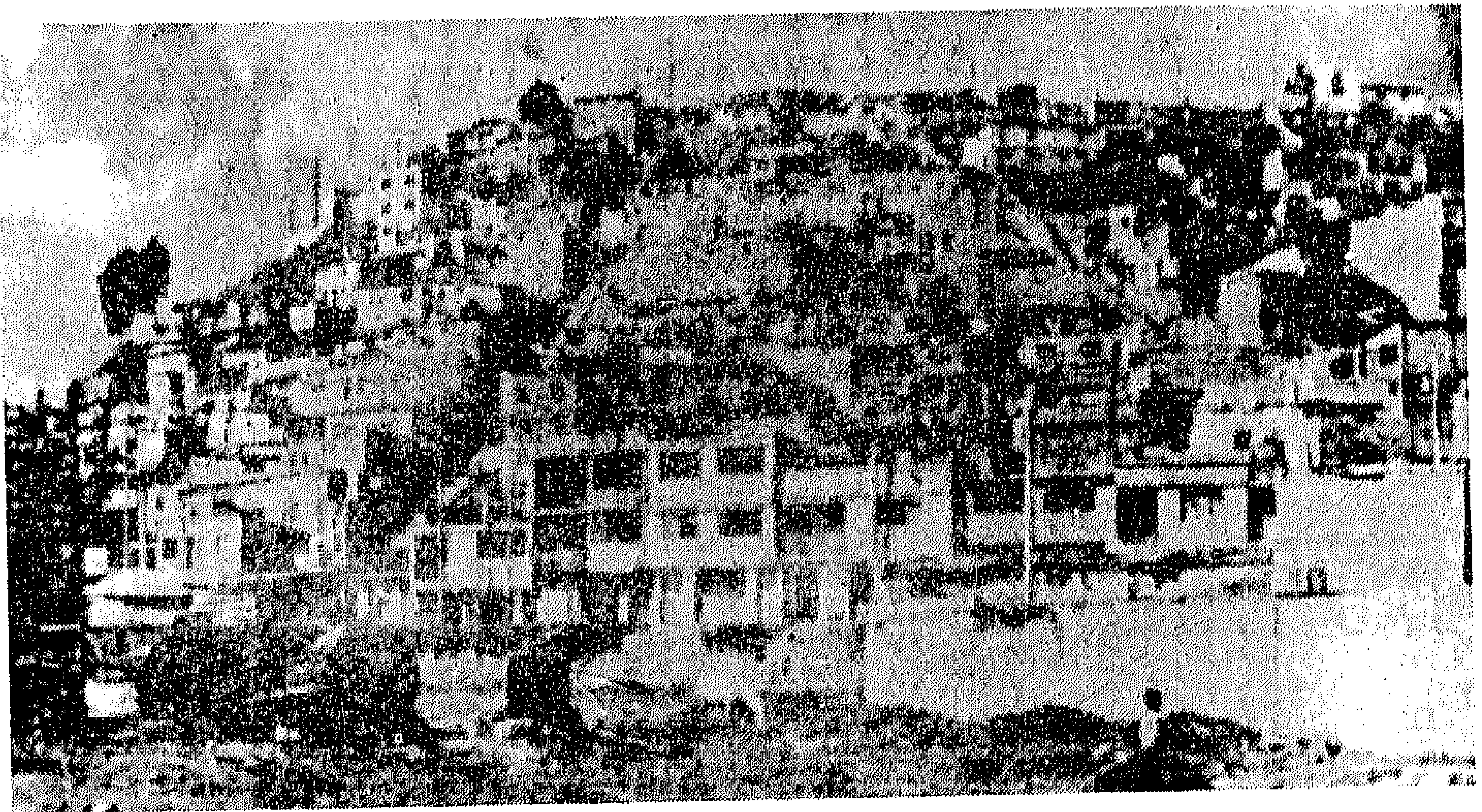
٣- مستعمرات وضع اليد التى تحتل الأطراف الخارجية للنسيج الحضرى والتى تعانى من عدم الإعتراف بشرعيتها ، ويظل واضعو اليد فى قلق دائم وفى خوف من تدخل السلطة العامة لأنه لا يملك أى سند قانونى ولا أى ضمان بأن إستقراره سوف يكون مسموحا به .

هذا بالإضافة إلى ترييف الهوامش الحضرية Ruralization of Countryside وذلك بإحتواء المدينة القرى المحيطة بها عند نموها وإمتدادها العمرانى ، ويساهم هذا فى تكوين مدن صفيح جديدة ، هذه التجمعات الريفية أكثر ثباتا ومقاومة من مستعمرات وضع اليد .

وتبدو الإختلافات بين المناطق العشوائية شديدة ومتباينة غلى حد يجعل من تصنيف المساكن السيئة إلى فئات أمرا صعبا ، فالمسكن غير الشرعى فى مقابر القاهرة يختلف عن تلك الملاجئ التى تحتل أسطح العمارات فى بيرو ، وهذان يختلفان عن خانات القوافل القديمة فى عمان عاصمة الأردن ، وعن سكن ارصفة الشوارع فى مدينة كلكتا ، فالسمات العامة ليست واحدة فى كل هذه الأنماط فيما يتعلق بالحجم ، وبالموضع ، وبالكثافة ، وبمعدل النمو ، وبطبيعة الأرض ، وبشكل البناء وطريقة إنشائه ، وبمدى توافر المرافق والخدمات، كما أن السمات الإجتماعية مختلفة من نمط لآخر ، غير أن هناك معيارين يمكن الإعتماد عليهما فى تصنيف بسيط لهذه المناطق وهما : المشاركة الشعبية ودرجة مشروعية المناطق العشوائية .

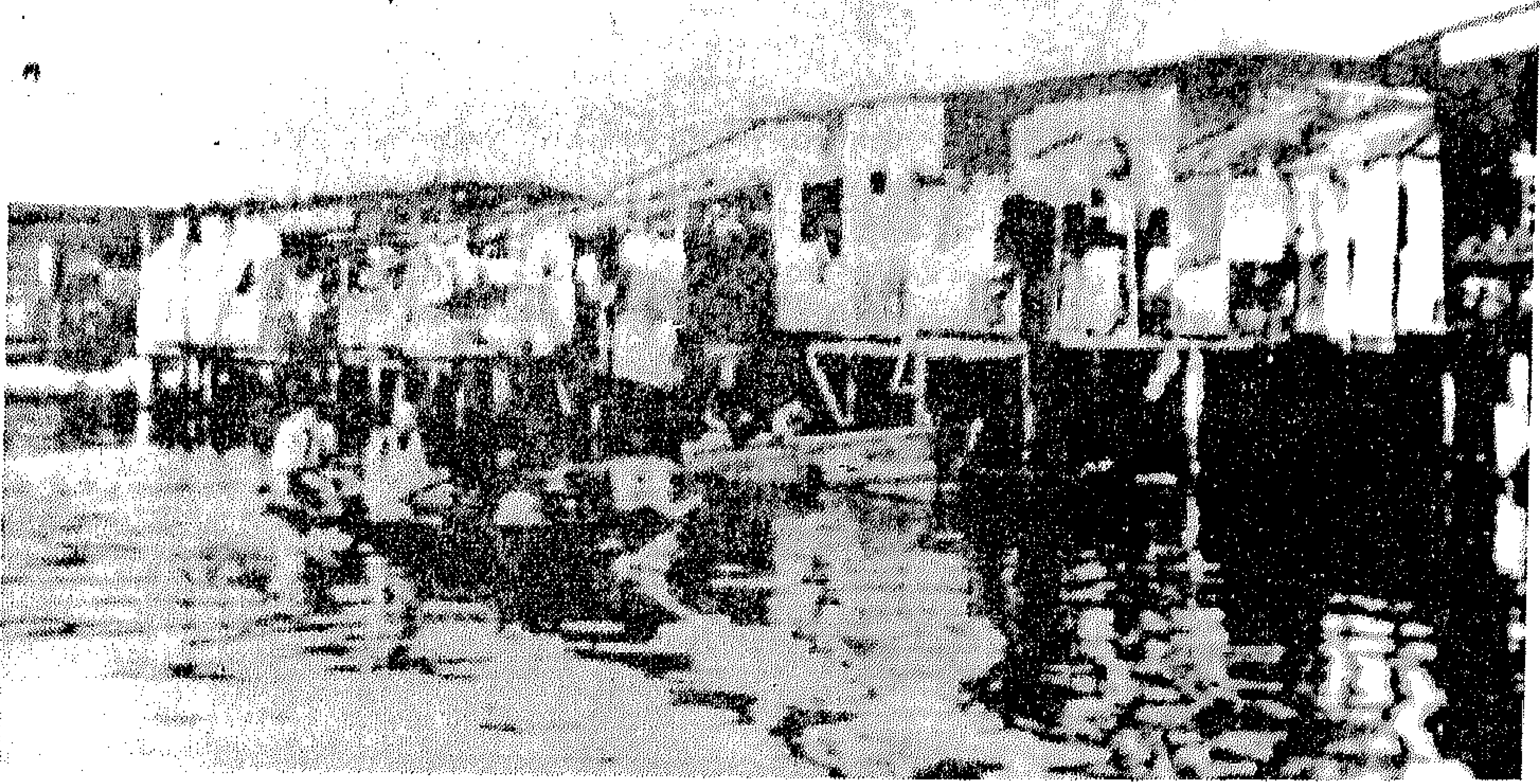
وتوضح الأشكال (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) نماذج لبعض مدن الصفيح ومناطق الإسكان العشوائى فى العالم الثالث .

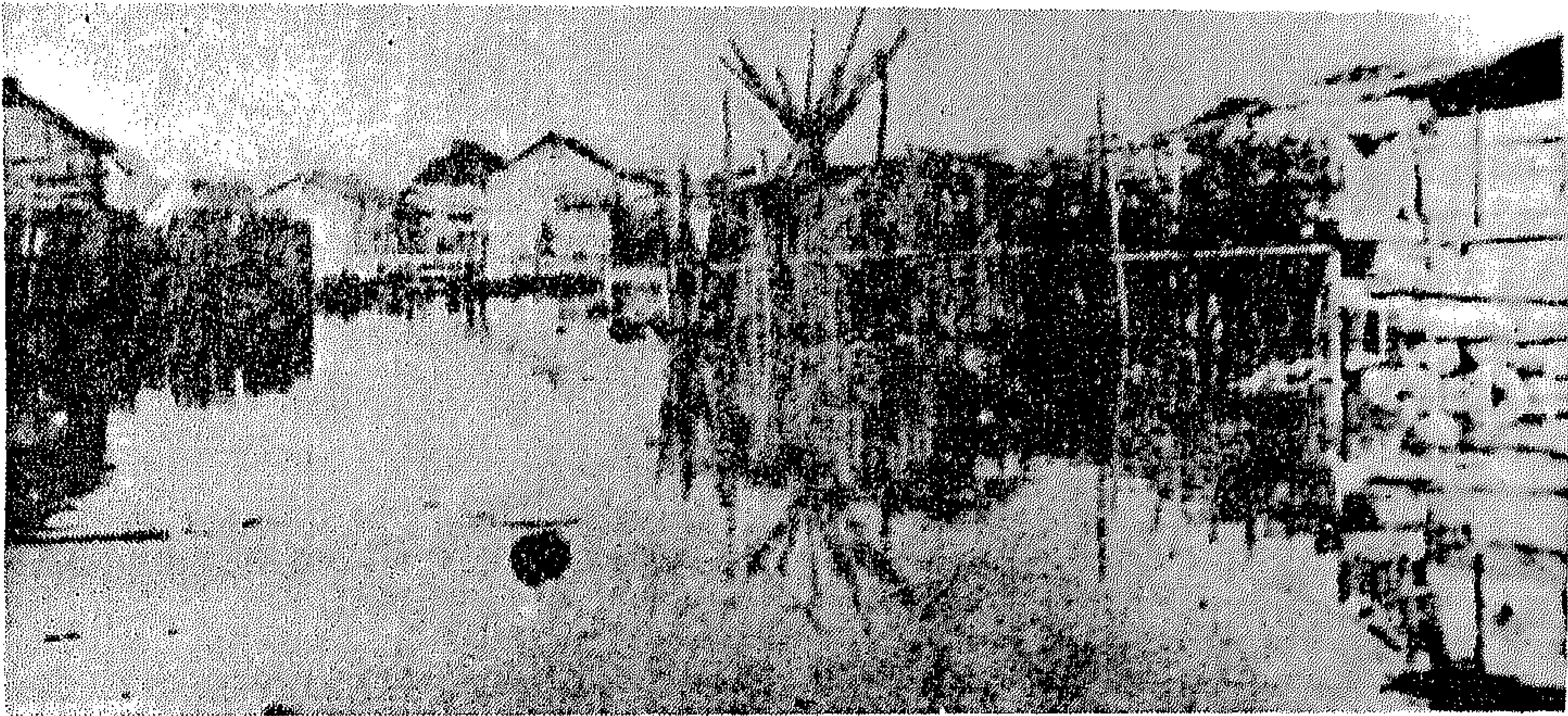


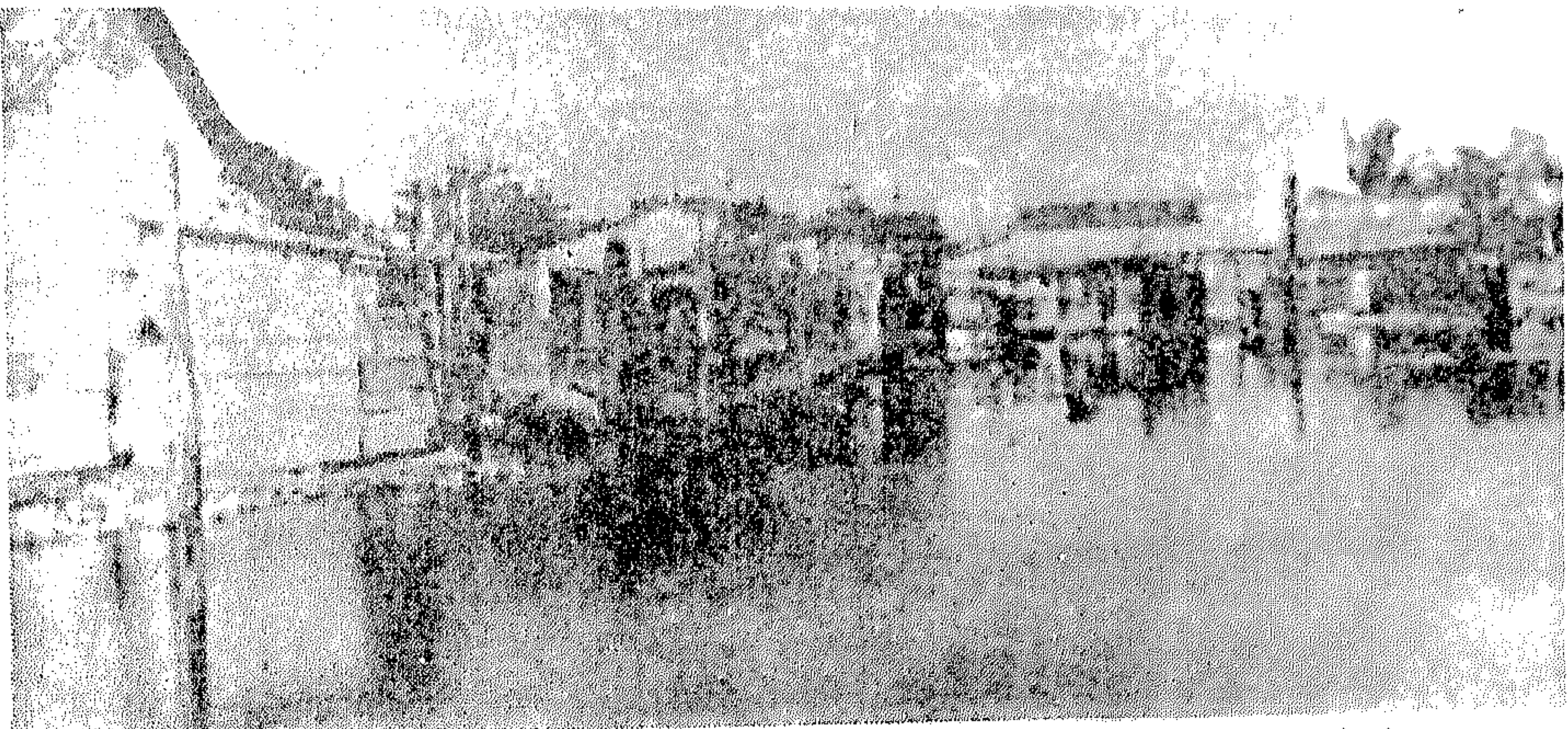




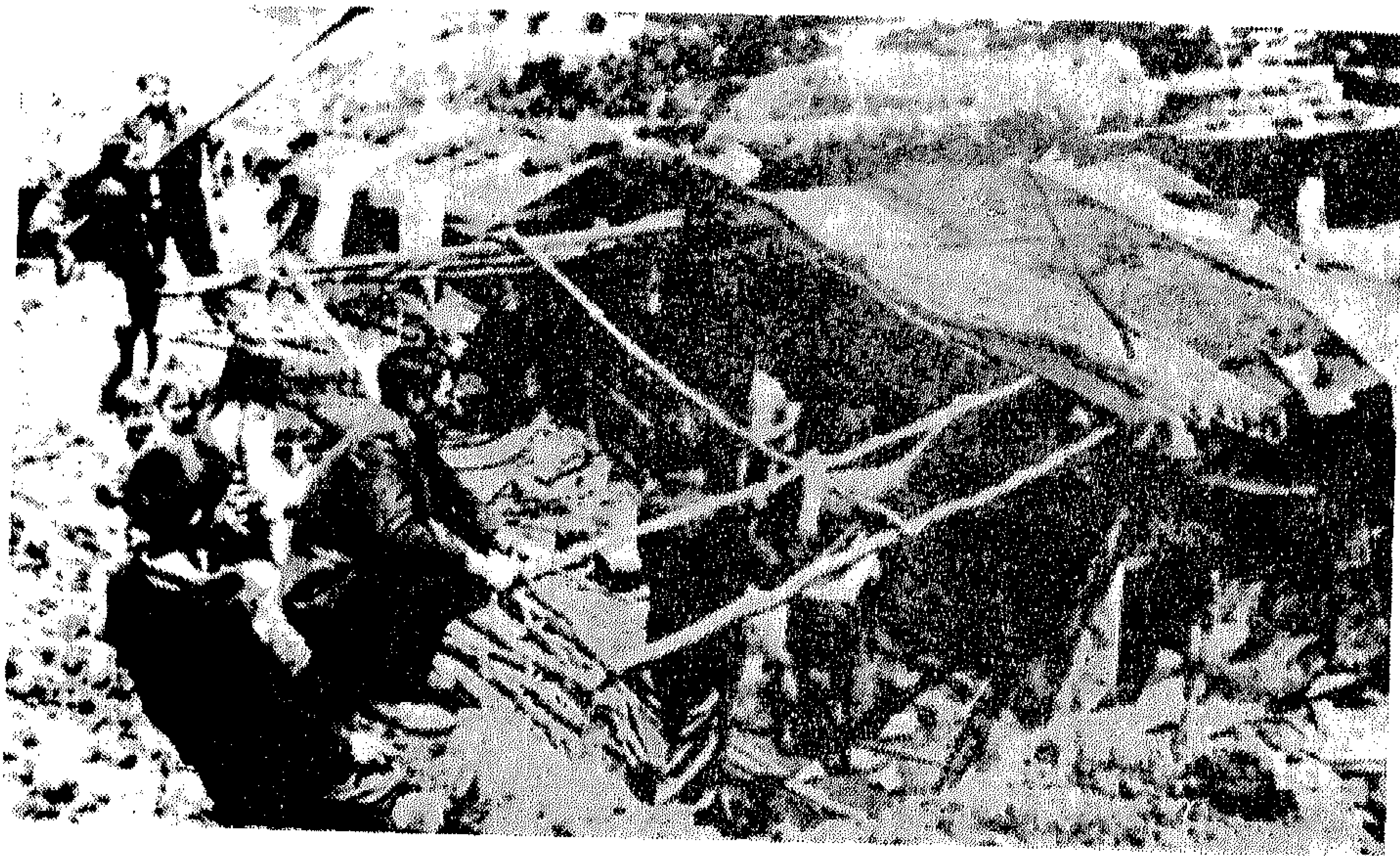
شكل (١) مدن الصفيح - إسكان التلال العشوائى

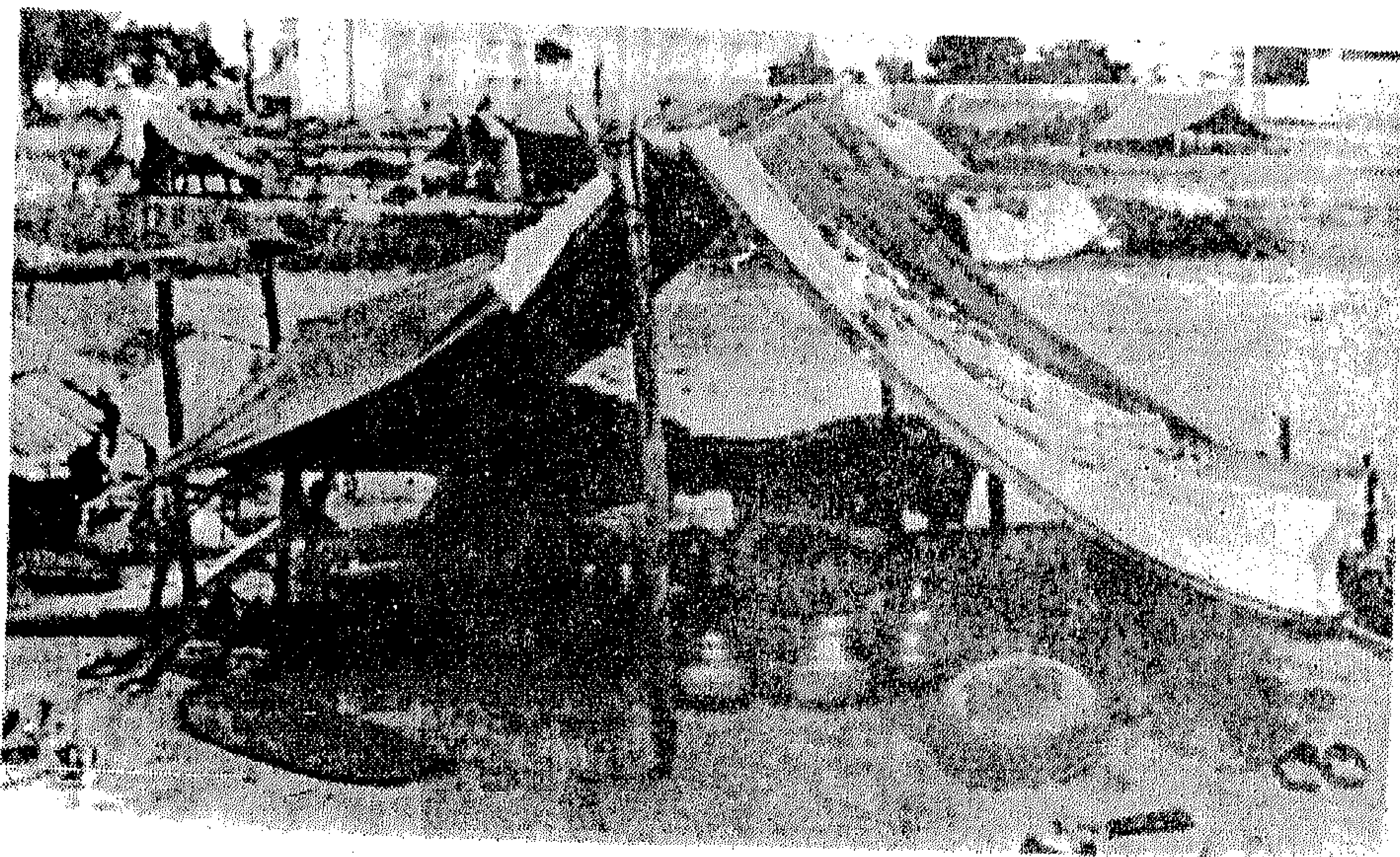






شكل (٢) مدن الصفيح - إسكان المجارى المائية العشوائى



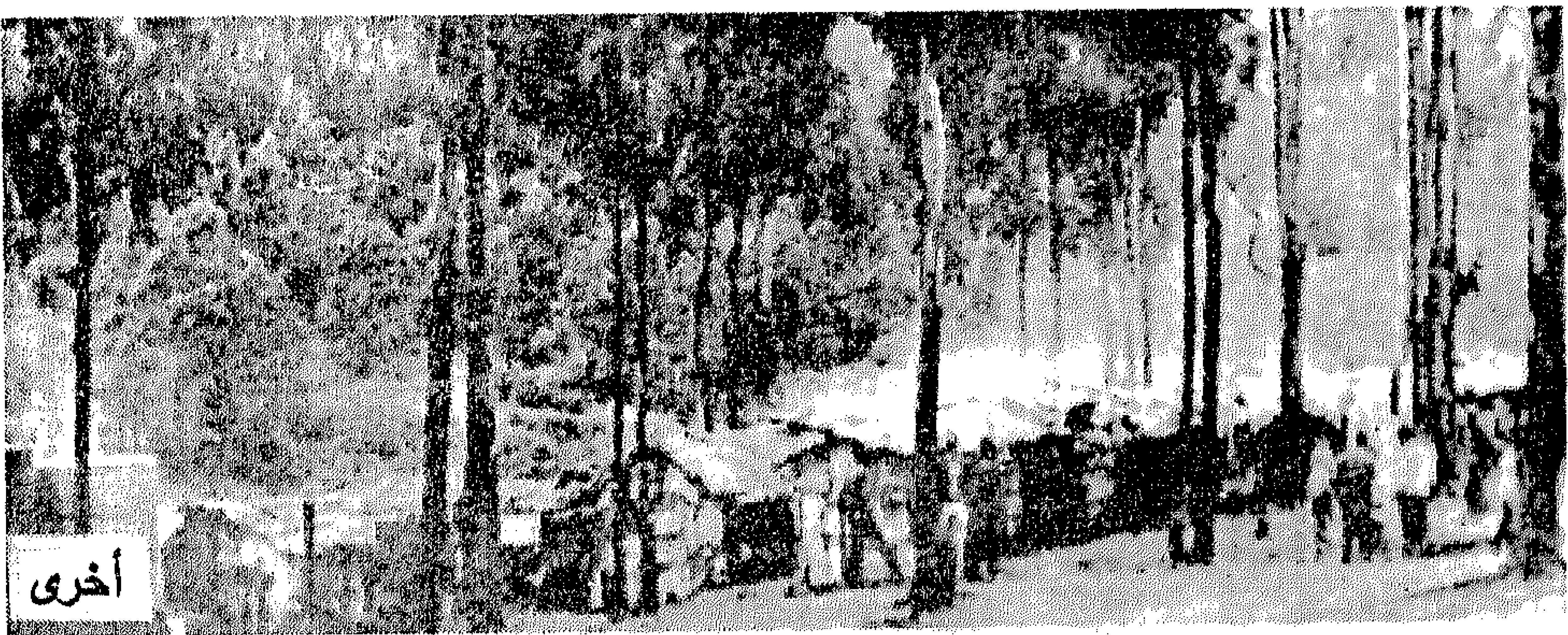




شكل (٣) مدن الصفيح - نماذج من إسكان الخيام







شكل (٤) مدن الصفيح - عشوائيات أخرى

الباب الأول

التحضـــر ومشاكلـــه

URBANIZATION AND ITS PROBLEMS

التحضــــر السريــــع

مشاكــــل التحضــــر

الباب الأول

التحضر ومشاكله

URBANIZATION AND ITS PROBLEMS

التحضر السريع

Rapid Urbanization

السكان

قدر عدد سكان العالم عام ١٩٥٠ بنحو ٢,٥ مليار نسمة كما ذكر سابقا ، تجاوزوا ٤ مليار نسمة عام ١٩٧٥ ، ووصلوا فى الوقت الحاضر إلى ما يقرب من ٦ مليار نسمة ، بمعدل نمو سنوى ١,٩٪ ، وتعتبر الزيادة الطبيعية للسكان من أهم المشاكل التى تواجه بل وتتحدى الدول النامية ، والزيادة الطبيعية هى الزيادة الناتجة عن زيادة معدلات المواليد عن معدلات الوفيات ، وتتراوح هذه الزيادة فى دول آسيا بين ١,٨ - ٢,٨٪ بينما لا تتعدى فى أوروبا ٠,٩٪ وتتراوح فى أمريكا بين ١٪ فى الشمال و٢,٥٪ فى الجنوب ، وفى أفريقيا ٢,٦٪ وفى أستراليا ١,٢٪ ، ويتضح أن أقل زيادة سكانية فى العالم فى أوروبا والولايات المتحدة ، وبشئ من التفصيل يوضح الجدول الآتى معدل النمو السنوى للسكان فى بعض الدول عام ١٩٩٥ .

جدول (١) معدل النمو السنوى للسكان فى بعض الدول عام ١٩٩٥

المعدل لكل ألف نسمة

الدولة	معدل النمو السنوى	الدولة	معدل النمو السنوى
الجزائر	٢٢,٧	البرازيل	١٧,١
مصر	٢٢,٦	كندا	٧,٦
المغرب	٢١,٠	الولايات المتحدة	٦,٣
العراق	٣١,٤	ألمانيا	(-) ١,٢
إيران	٢٨,٧	إيطاليا	(-) ٠,١
إسرائيل	١٤,٩	روسيا	(-) ١,٥
الصين	١١,٣	بريطانيا	٢,٦
الهند	٢٠,٣	العالم ككل	١٩

يتضح من هذا الجدول أن :

- أعلى نسبة نمو سكانى فى العراق ٣١,٤٪ وفى مصر ٢٢,٦لكل ألف نسمة .
- معدل النمو فى بعض الدول الأوروبية بالناقص أى زيادة عدد الوفيات عن عدد المواليد وهى

ألمانيا (-١,٢) وإيطاليا (-٠,١) وروسيا (-١,٥) لكل ألف من السكان .

وتمر شعوب الأرض بثلاث مراحل سكانية رئيسية هى* :

١- المرحلة البدائية : وفيها تكون نسبة المواليد مرتفعة مع نسبة وفيات مرتفعة .

٢- المرحلة الإنتقالية : وفيها تكون نسبة المواليد مرتفعة مع نسبة وفيات منخفضة .

٣- المرحلة الإستقرارية : وفيها تكون نسبة المواليد منخفضة مع نسبة وفيات منخفضة .

ولقد سادت المرحلة البدائية (نسبة مواليد مرتفعة يصاحبها نسبة وفيات مرتفعة) كل شعوب العالم ، أى مرت بهذه المرحلة منذ فجر التاريخ حتى بداية الثورة الصناعية فى بداية القرن الماضى ، ومازال يعيش فيها جيوب صغيرة من العالم فى وسط أفريقيا وبعض جزر المحيط الهادى .

ويلى هذه المرحلة المرحلة الإنتقالية - نسبة مواليد مرتفعة مع نسبة وفيات منخفضة - ومن خصائصها النمو السريع المضطرد للسكان أى معدلات زيادة سكانية مرتفعة ، يرجع ذلك إلى إنخفاض ملحوظ فى نسبةالوفيات مع بقاء نسبة المواليد على ماهى عليه مرتفعة ، مما يترتب عليه إرتفاع معدلات النمو ، تتراوح نسبة المواليد بين ٢٥ - ٤٠٪ لكل الف نسمة ونسبة الوفيات بين ١٥ - ٢٥٪ لكل ألف نسمة، وتبدأ الشعوب الدخول فى هذه المرحلة الإنتقالية حين يستقر نظام الحكم ، ويستتب الأمن بعد الفوضى ، ويبدأ التعليم فى الإنتشار ، وتتحسن الخدمات الطبية مما يترتب عليه إنخفاض مضطرد فى نسبة الوفيات .

وقد مرت الدول الصناعية بهذه المرحلة أثناء الثورة الصناعية حتى منتصف القرن التاسع عشر ، ومازال يعيش فيها كثير من دول العالم كالصين والهند وباكستان وإندونيسيا ودول الوطن العربى وأمريكا اللاتينية ، وتعانى معظم الشعوب التى تعيش هذه المرحلة من مشكلة التضخم السكانى ومعدلات الزيادة السكانية المرتفعة .

أما المرحلة الثالثة وهى المرحلة الإستقرارية (نسبة مواليد منخفضة ونسبة وفيات منخفضة) فيطلق عليها مرحلة النضج السكانى ، وتتميز بالنمو البطئ للسكان ، وتنتقل الشعوب إلى هذه المرحلة بعد أن تسود وسائل الإصلاح فى شتى المجالات ويضطرد إرتفاع مستوى المعيشة لدى تلك الشعوب ، يترتب على ذلك إتجاه نسبة المواليد إلىالهبوط بعد أن تكون نسبة الوفيات قد إنخفضت من قبل خلال المرحلة الإنتقالية ، ووصلت إلى أدنى حد لها حيث تتراوح بين ٧ - ١٠٪ لكل ألف نسمة ، وبذلك تضيق الهوة بالتدريج بين نسبة المواليد ونسبة الوفيات وتقل تبعا لذلك نسبةالزيادة الطبيعية ، حينئذ لا يزيد عدد السكان إلا بقدر ضئيل أى حوالى ١٪ .

---

* محمد صبحى عبد الحكيم ويوسف عبد المجيد فايز : الجغرافية العامة . دار النهضة العربية - سنة ١٩٧٥ - القاهرة - ص ص (١٢٨ - ١٣١) .

وتتميز هذه المرحلة بطول متوسط العمر (٥٥ - ٦٥ سنة) وبإرتفاع مستوى المعيشة وبإرتفاع نسبة الشيوخ كبار السن إلى حوالى ١٥٪ وبإنخفاض نسبة وفيات الأطفال ، وقد وصلت معظم شعوب الدول الصناعية فى أوروبا والولايات المتحدة فى الوقت الحاضر إلى هذه المرحلة ، ويبدو أن شعوب الدول النامية تسعى إلى الوصول إليها .

وتوجد إرهاصات لمرحلة جديدة رابعة بدأت تظهر فى بعض دول أوروبا كما هو موضح بالجدول رقم (١) وهى أن نسبة الوفيات تزيد عن نسبةالمواليد وفيها يبدأ عدد السكان فى الإنخفاض وتكون معدلات النمو بالسالب .

التحضر

التحضر مفهوم فضفاض تعددت تعريفاته ، وإختلف الباحثون حوله ، بل إختلفت الدول أيضا فيما بينها على تحديد المجتمعات الحضرية وتفرقتها عن المجتمعات الريفية ، وإن كان هناك إتفاق دولى على إعتبار التجمعات العمرانية التى يزيد عدد سكانها عن ٢٠ ألف نسمة تجمعات حضرية ، فإن هذا التعريف ربما يكون غير مقبول لدى بعض الدول النامية كالهند على أساس أن حجم كثير من التجمعات الريفية فيها يصل إلى أكثر من ذلك بكثير .

أخذ نمو العالم يشكل ظاهرة واضحة إبتداء من القرن التاسع عشر ، نتيجة لزيادة الفائض الزراعى وآثار الثورة الصناعية وتحسن وسائل المواصلات فى كثير من الدول المتقدمة حاليا ، ثم بدأت فى منتصف القرن العشرين ظاهرة نمو المدن بمعدلات عالية وبإيقاع سريع .

وفى الفترة ٥٠ - ١٩٨٠م تضاعف عدد سكان الحضر فى الدول النامية ثلاث مرات ونصف - من ٢٧٥ إلى ٩٧٢ مليون نسمة - حيث القطاعات الحضرية فى هذه الدول تمثل نحو ١٧٪ من عدد سكانها ، فإرتفعت هذه النسبة إلى ٤١٪ عام ١٩٨٠ ومن المتوقع أن تصل إلى ٥١٪ فى نهاية هذا القرن .

ويزداد سكان المدن فى معظم الدول فى الوقت الحاضر زيادة مستمرة لسببين رئيسيين هما :

- الزيادة الطبيعية وقد سبق الإشارة إليها بعاليه .
- هجرة أهل الريف المستمرة إلى هذه المدن .

فقد وصل معدل الهجرة فى كثير من مدن الدول النامية إلى معدل الزيادة الطبيعية بل وفاقه فى بعض الأحيان ، فبينما يزداد السكان على مستوى العالم ككل بمعدل ١,٩٪ كما سبق ذكره يزداد سكان الحضر على مستوى العالم ٢,٩٪ وتصل هذه النسبة فى الدول النامية فى المتوسط ٣,٩٪ وتصل فى بعض الحالات إلى ٦٪ ، ويوضح الجدول الآتى معدل النمو السنوى لسكان الحضر فى بعض الدول .

جدول (٢) معدل النمو السنوى لسكان الحضر فى بعض الدول

(٪)

الدولة	٥٠ – ١٩٥٥	٩٠ – ١٩٩٥	الدولة	٥٠ – ١٩٥٥	٩٠ – ١٩٩٥
الجزائر	٥,٣٪	٣,٨٪	المكسيك	٤,٧٪	٢,٨٪
مصر	٤,٢	٣,٧	الأرجنتين	٣,٣	١,٦
ليبيا	٣,٨	٤,٣	البرازيل	٥,٥	٢,٧
المغرب	٣,٦	٣,١	فنزويلا	٦,٥	٢,٨
السودان		٤,٤	بنما	٤,٠	٢,٨
تونس	٢,٨	٢,٨	بيرو	٥,٣	٢,٦
العراق	٤,١	٣,٢	الصين	٥,٦	٤,٠
الأردن	٥,٣	٤,٣	اليابان	٣,٤	٠,٤
سوريا	٤,٤	٤,٣	الهند	٢,٤	٢,٩
تركيا	٦,٥	٤,٤	كندا	٤,٤	١,٢
إيران	٤,٣	٣,٦	الولايات المتحدة	٢,٦	١,٣
باكستان	٤,٦	٤,٤	فرنسا	—	٠,٥
إندونيسيا	٣,٣	٤,٥	بريطانيا	١,٦	٠,٤

المصدر : UN Department of Economic and Social Information : ١٩٩٤ .

يتضح من هذا الجدول أن :

– معدل النمو السنوى لسكان الحضر فى الفترة (٥٠ – ١٩٥٥) يتراوح بين ١,٦٪ فى بريطانيا ، ٦,٥٪ فى تركيا .

– معدل النمو السنوى لسكان الحضر فى الفترة (٩٠ – ١٩٩٥) يتراوح بين ٠,٤٪ فى بريطانيا واليابان ، و٤,٥٪ فى إندونيسيا .

– إنخفض معدل النمو السنوى لسكان الحضر فى مصر فى نفس الفترتين من ٤,٥ إلى ٣,٧ .

ويوضح الجدول الآتى نسبة سكان الحضر إلى عدد السكان الكلى عام ١٩٩٤ وتقدير النسبة عام ٢٠٢٥ فى بعض الدول .

جدول (٣) النسب المئوية لسكان الحضر عام ١٩٩٤ وتقدير نسبتهم عام ٢٠٢٥
في بعض دول العالم

(٪)

الدولة	١٩٩٤	٢٠٢٥	الدولة	١٩٩٤	٢٠٢٥
الجزائر	٪٥٥	٪٧٤	الصين	٪٣٠,٢	٪٥٤,٥
مصر	٤٤,٨	٦٢,٢	اليابان	٧٧,٥	٨٤,٩
المغرب	٤٧,٩	٦٦,٢	أفغانستان	٣٤,١	٥٦,٧
العراق	٧٤,١	٨٥,٤	إندونيسيا	٣٥,٤	٦٠,٧
السدوان	٢٦,٥	٤٦,٤	المكسيك	٧٤,٨	٨٥,٨
تونس	٥٩	٧٣,٦	الأرجنتين	٨٧,٨	٩٣,٤
الأردن	٧٠,٨	٨٤,٠	البرازيل	٨٧,٢	٨٨,٩
السعودية	٧٩,٧	٨٨,٢	شيلي	٨٣,٨	٨٩,٤
سوريا	٥١,٩	٦٩,٩	كندا	٧٦,٣	٨٣,٧
إثيوبيا	١٣,١	٢٩,٩	الولايات المتحدة	٧٦,٢	٨٤,٩
أوغندة	١٢,٢	٢٨,٨	بريطانيا	٨٩,٥	٩٣,٣
غانا	٣٥,٨	٥٧,٧	إيطاليا	٦٦,٦	٧٦,٢
نيجريا	٣٨,٥	٦١,٦	فرنسا	٧٢,٨	٨١,٧
إيران	٥٨,٥	٧٤,٩	ألمانيا	٨٦,٨	٩٢,٠
باكستان	٣٤,١	٥٦,٧	بولندا	٦٤,٣	٨٧,٤
تركيا	٦٨,٨	٧٨,٤	كوبا	٧٤,٠	٨٦,٠
الهند	٣٠,٢	٤٥,٢			

المصدر : World Urbanization Prospects - The ١٩٩٤ Revision

يتضح من هذا الجدول أن:

- في عام ١٩٩٤ كانت أعلى نسبة تحضر في الأرجنتين (٨٧,٨٪) وأقل نسبة في أثيوبيا (١٣,١٪) .
- في العالم العربي كانت أقل نسبة في السودان (٢٦,٥٪) وأعلا نسبة في السعودية (٧٩,٧٪) .
- في عام ٢٠٢٥ ستصل نسبة سكان الحضر إلى أكثر من ٨٠٪ من إجمالي السكان في ١٣ دولة تمثل ثلث الدول الواردة بهذا الجدول .

التحضر السريع ظاهرة ديناميكية معقدة لتجمع السكان والأنشطة ، كما أن الهجرة ظاهرة معقدة عبارة عن حركة سكانية داخل حدود الدولة ، غالبا ما تكون من مجتمعا زراعية إلى مجتمعات أخرى أكبر ، والتى تتركز أنشطتهم فى الوظائف الحكومية ، والتجارة والصناعات والخدمات ، والهجرة الداخلية هى جزء من عملية التحضر ، وأسباب الهجرة من المناطق الريفية إلى مراكز الحضر كثيرة : إقتصادية وإجتماعية وثقافية وغيرها ، فالدافع الأساسى للمهاجرين من الريف هو العامل الإقتصادى ، والذى يتمثل فى عدم توافر الإمكانيات لعدد كبير من الفلاحين من غير ذوىالملكيات أو من ذوى الملكيات الصغيرة غير المنتجة فىالحصول على فرص عمل فى إطار القرية التى يعيشون فيها ، ومن هنا لا يبقى أمام هؤلاء إلا أن يفكروا فى الهجرة ، معظم المهاجرين من الشباب الذين حرموا فرصة تحصيل مستوى معقول من التعليم ، فكلما كان المستوى العلمى أعلى كلما زاد إحتمال هجرة الشباب القرويين إلى المدينة .

وتخلق قوة الإقتصاد فى المدن الكبرى فرص عمالة أكثر ، وهذا بدوره يجذب السكان الزراعيين أو سكان المدن الصغرى إليها ، باحثين عن فرص عمالة حيث الأجور أعلىمنها فى الريف .

ومن أسباب الهجرة الأخرى وجود الخدمات العامة الكبرى كالجامعات والمستشفيات الكبرى وغيرها ، كما يلعب عامل الإثارة دورا هاما فى الهجرة الداخلية ، فالمدينة ولاسيما الكبرى مليئة بعوامل وأسباب الإثارة التى لا توجد فى الريف مثل المسارح ودور السينما والمعارض وملاعب الأطفال والمراكز التجارية المتميزة والمتاحف الكبرى والأوبرا والمقاهى .... والفن المعمارى المتميز ونظام شبكة الشوارع والميادين والحدائق والتسهيلات الترفيهية ، كل هذه الأشياء تجذب أهل الريف ، وكلما زاد الفرق بين الريف والحضر فى مجال توفير فرص عمالة وأسباب الحياة المريحة كلما زادت معدلات الهجرة .

وتأخذ الهجرة إلى المدن الكبرى ولاسيما العواصم شكلا ملحوظا ، والمدن العملاقة التى يزيد حجمها عن ١٠ مليون نسمة لم يزد عددها عام ١٩٥٠ عن مدينتين هما لندن ونيويورك ، وصلت إلى اربع مدن عام ١٩٧٠ - بإضافة طوكيو وشنغهاى - ثم وصل عددها فى عام ١٩٩٠إلى ١٢ مدينة وهى المكسيك - طوكيو - ساوباولو - نيويورك - شنغهاى - لوس أنجلوس - كلكتا - بيونس أيرس - بومباى - سول - ريو دى جانيرو - بكين .

ويوضح الجدول الآتى سكان أكبر ٣٠ مدينة فى العام عام ١٩٩٠ .

جدول (٤) سكان أكبر ٣٠ مدينة فى العام عام ١٩٩٠

إسم المدينة	عدد السكان بالمليون	إسم المدينة	عدد السكان بالمليون
مدينة المكسيك	٢٠,٢	موسكو	٨,٨
طوكيو	١٨,١	دلهى	٨,٨
ساوباولو (البرازيل)	١٧,٤	أوزاكا (اليابان)	٨,٥
نيويروك	١٦,٢	باريس	٨,٥
شنغهاى (الصين)	١٣,٤	مانيلا	٨,٥
لوس أنجلوس	١١,٩	لاجوس	٧,٧
كلكتا (الهند)	١١,٨	كراتشى	٧,٧
بوينس أيرس	١١,٥	لندن	٧,٤
بومباى	١١,٢	بانجوك	٧,٢
سول	١١,٠	شيكاجو	٧,٠
ريو دى جانيرو	١٠,٨	طهران	٦,٨
بكين	١٠,٧	أسطنبول	٦,٧
طانجن (الصين)	٩,٤	داكا	٦,٦
جاكرتا (أندونيسيا)	٩,٣	ليما	٦,٢
القاهرة	٩,٠	مدراس	٥,٧

المصدر : World Urbanization Prospects, The ١٩٩٤ Revision - U.N.

يتضح من هذا الجدول أن أكبر المدن فىالعالم هى المكسيك ، وأن عدد مدن الدول النامية التى تقع فى هذه الشريحة الكبرى ٢٢ مدينة تمثل أكثر من ٧٠٪ (أكثر من ثلثى إجمالى المدن) ، بينما عدد مدن الدول الصناعية ٨ فقط يمثلون أقل من ٣٠٪ من إجمالى المدن .

كما يوضح الجدول الآتى المدن العربية التى يزيد عدد سكانها عن مليون عام ١٩٩٥ .

جدول (٥) المدن العربية التى يزيد عدد سكانها عن مليون عام ١٩٩٥

المدينة	عدد السكان	المدينة	عدد السكان
القاهرة	١٠,٤	الخرطوم	٢,٥
ابغداد	٤,٥	حلب	٢,٢
الإسكندرية	٤,٤	تونس	١,٩
كازابلانكا	٣,٩	بيروت	١,٦
الجزائر	٣,٧	جدة	١,٥
الرياض	٢,٧	الرباط	١,٣
طرابلس (ليبيا)	٢,٦	الكويت	١,٢
دمشق	٢,٥	عمان	١,٠

ويتضح من هذا الجدول أن الدول العربية بها ١٢ مدينة تعداد السكان لكل منها يزيد عن المليون نسمة على رأسها القاهرة (١٠,٤ مليون) يليها بغداد (٤,٥ مليون) يليها الإسكندرية (٤,٤ مليون نسمة) .

وقد ترتب على زيادة سكان الحضر بهذه المعدلات العالية نتيجة الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة أن تضخمت المدن وتعقدت مشاكلها الأصلية وظهرت مشاكل جديدة وعلى رأسها مشكلة الإسكان وسيتناول الجزء التالى هذه المشاكل .

مشاكل التحضر
Problems of Urbanization

أرض الحضر Urban Land ـــ

تشير كثير من الدراسات أن أسعار الأرض تقل - بوجه عام - كلما بعدت الأرض عن قلب المدينة، كما يقل كلما بعد الموقع من الطرق الرئيسية ، وبالطبع يمكن تطبيق هذه النظريات على المدن الصغرى ، أما عندما تنمو وتكبر المدينة تتعقد هذه النظريات كما تتعقد العلاقات الآتية :

- تتغير قيمة الرض بتغير الإستعمال .
- تتغير قيمة الأرض كلما بعدت عن مراكز الأنشطة .
- تؤثر قيمة الأرض على كثافة تنميتها .
- تتغير كثافة التنمية على الأرض مع تغير الأمن .

ونخرج من هذا بأنه يوجد شكل عام لإستعمال الأرض - والكثافة - والقيمة ، وهذه العوامل متداخلة ومرتبطة مع بعضها ، ومع أنها تبدو واضحة إلا أنه توجد عوامل أخرى مرتبطة بالنواحي التاريخية والإجتماعية والإقتصادية تؤثر على إستعمال الأرض .

كمية الأرض لا يمكن تغييرها بسهولة ، ومع ذلك فإن قدرتها الإنتاجية قد تزيد ، وتعيش المدن على الأرض حيث تشغل أنشطتها المختلفة مساحات من الأرض ، وغالبا ما تتمركز الأنشطة وتأخذ مكانها فى العواصم والمدن الكبرى ، فنيويورك ولندن وباريس وروما والقاهرة وغيرها هى أرض لكم ضخم من الأنشطة التى تشغل أمكنة مختلفة ، وإستمرار تمركز الأنشطة الحضرية يمثل ضغطا ثقيلا على الأرض ، والمشكلة أن مسطح الأرض ثابت ومحدود ولا يمكن أن يتغير بسهولة .

وقد ترتب على إرتفاع أسعار الأراضى خاصة فى وسط بعض المدن أن فكر ملاك الأراضى إلى ضرورة العمل على زيادة العائد منها بأحد الوسائل الآتية :

١- زيادة إرتفاع المبانى فى الإتجاه الرأسى بتعليتها وزيادة عدد أدوارها - شكل (٥) .

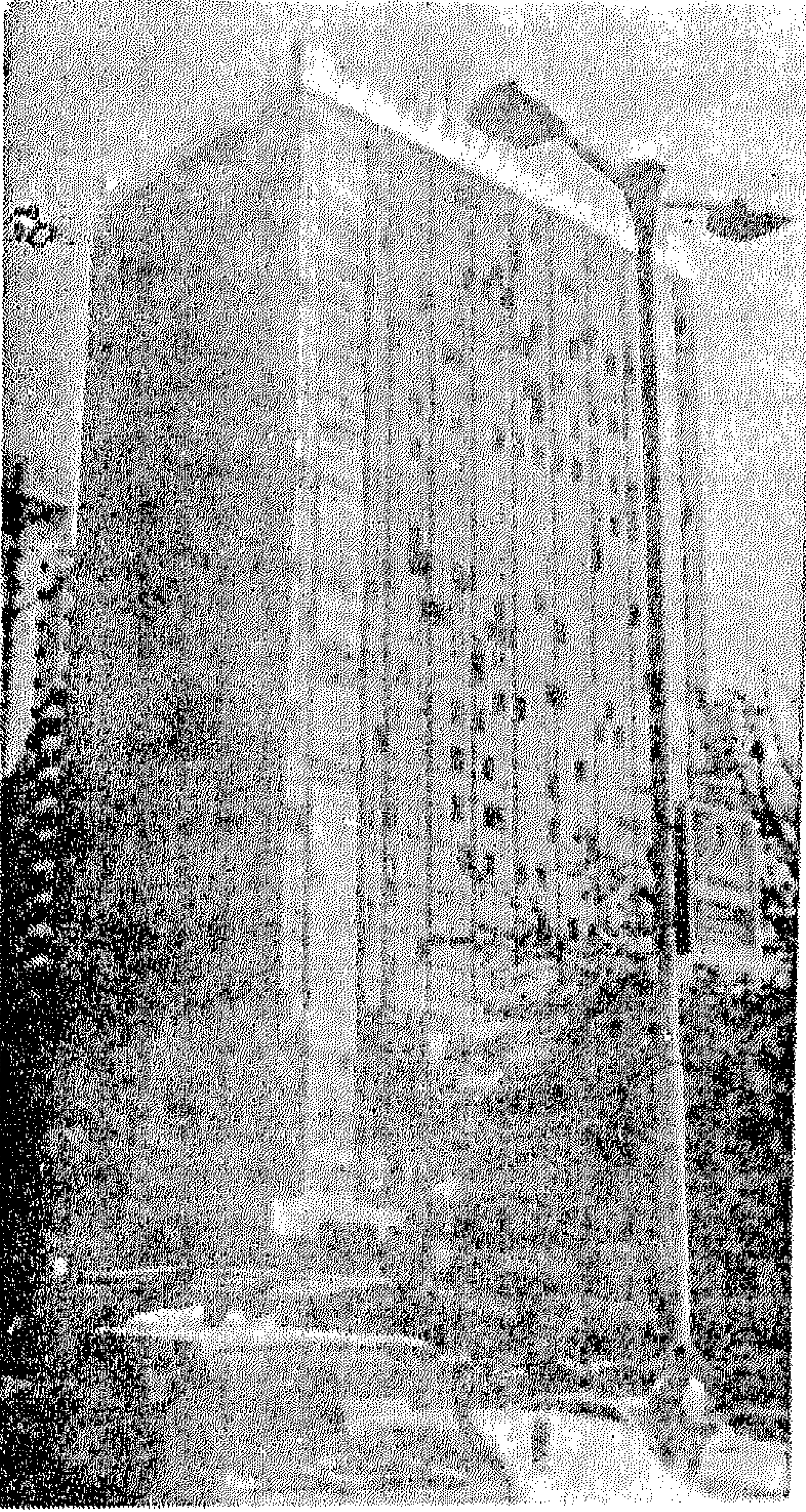
٢- زيادة مسطح المبانى فى الإتجاه الأفقى بإستغلال أى فراغات أو مسطحات خالية بين المبانى وبعضها .

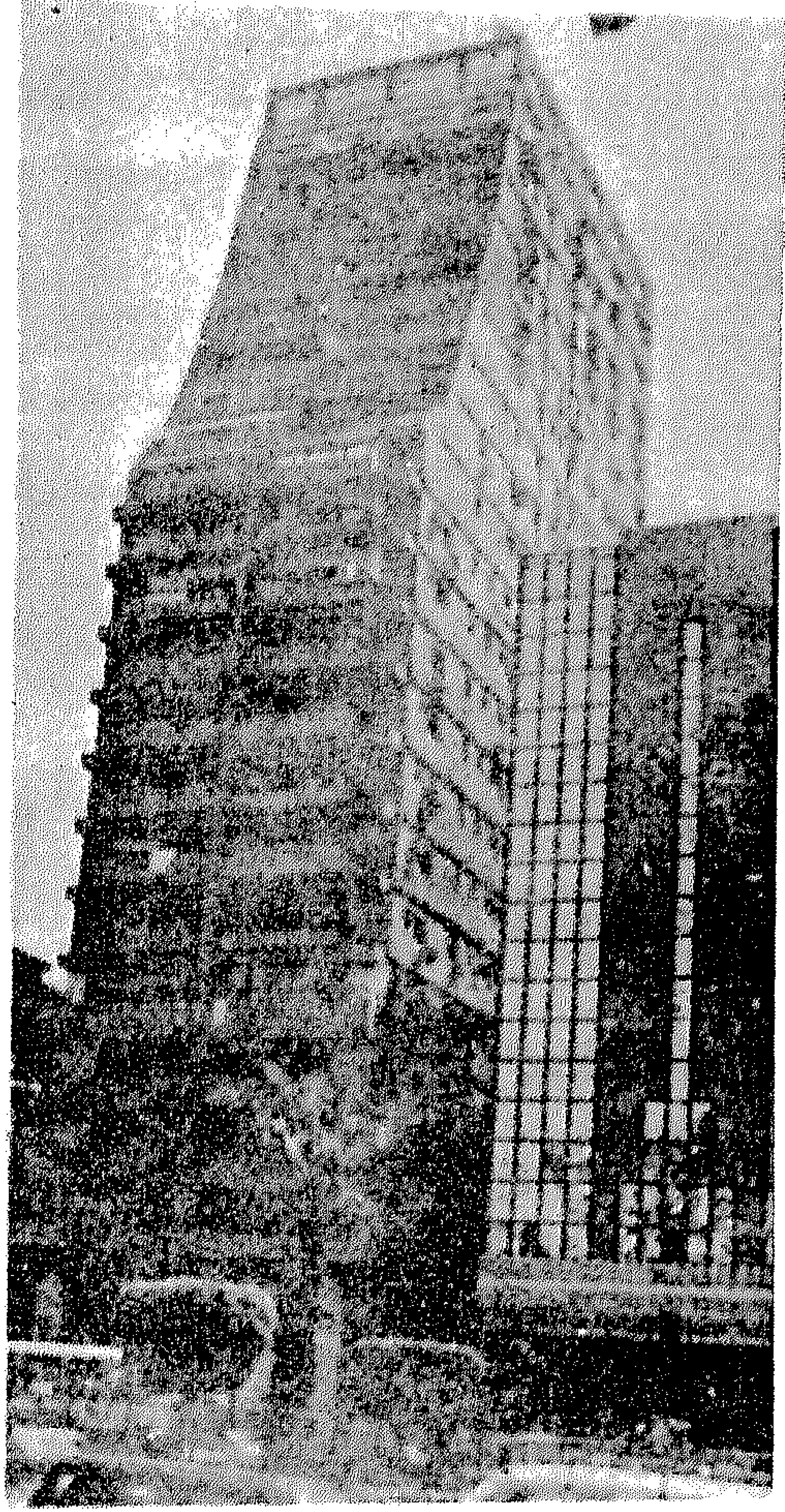
٣- تجزئة مسطح الوحدة السكنية الحالية إلى أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية الصغيرة .

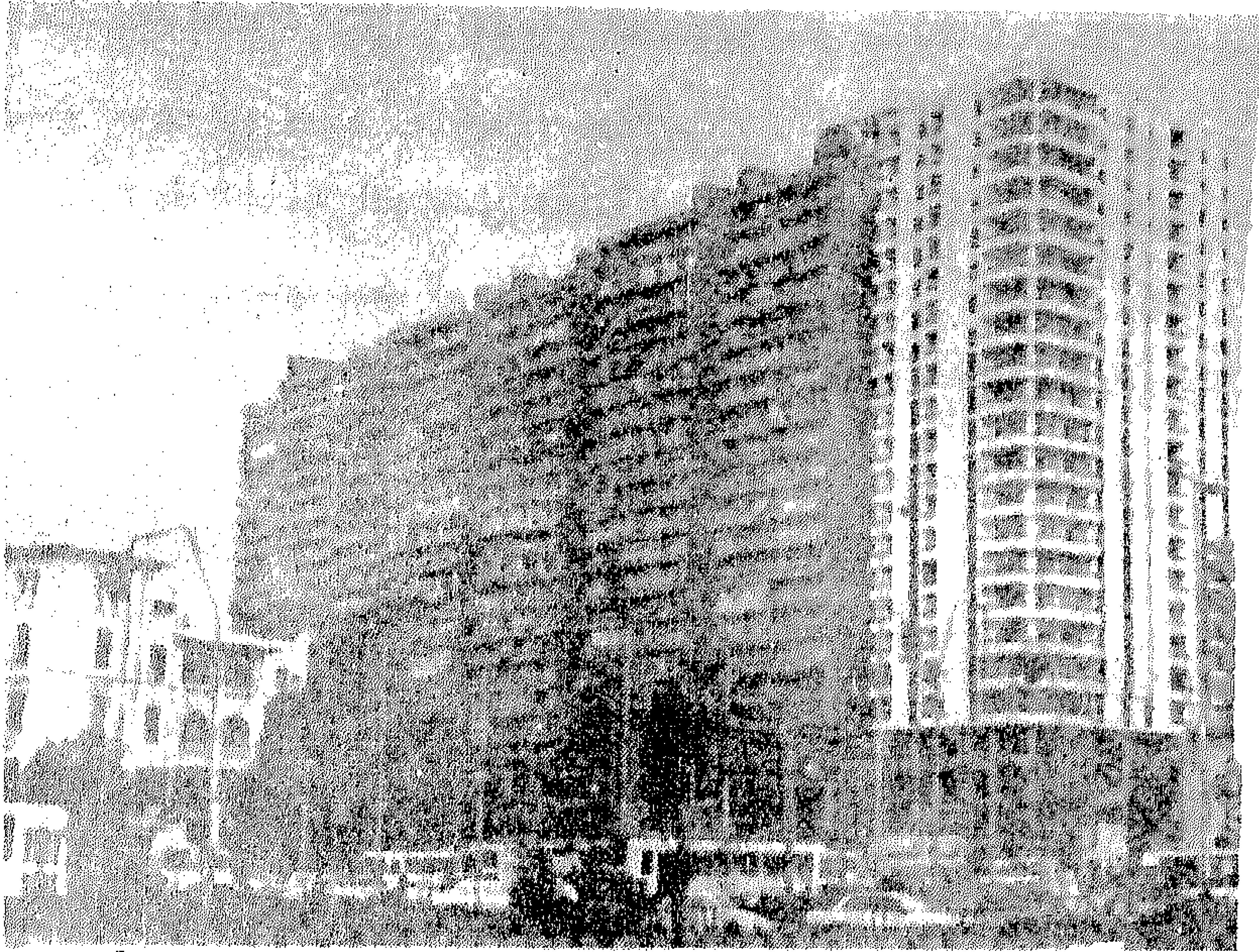
٤- العمل على تقليل المسطح للوحدة السكنية إلى أقل المستويات .

٥- رفع القيمة الإيجارية للمسكن مع إنخفاض مستوى الدخل أدى إلى إشتراك أكثر من أسرة فى إستعمال المسكن الواحد لتغطية القيمة الإيجارية المرتفعة .

وفى مصر أصبح لأرض الحضر قيمة ، سلعة تباع وتشترى من أجل الربح ، إتجهت المضاربات والإستثمارات إليها لأنها تحقق عائدا مضمونا وسريعا ، وتحولت هذه الأرض إلى وعاء إدخارى يمتص







شكل (٥) العمارات العالية والأبراج نتيجة إرتفاع سعر الأرض

مدخرات العاملين ، وزاد الطلب على الأرض الزراعية لإرتفاع سـعر الأرض فـى وسـط المدن وعلـى رأسـها القاهرة إرتفاعا خياليا .

قيمة الأرض الزراعية فى إنتاجها ، أما قيمـة أرض الحضـر فهـى فـى النشـاط العمرانـى (فـى المبنـى المقام عليها) : الأرض زراعية أو صناعية أو منجم إذا كانت تغل عائدا إقتصاديا أو من المحتمل أن تغـل فهـى أرض معدة للبيع ولها قيمة ، وهذه القيمة تزيد تبعا لزيادة العائد أو زيادة النشاط الإقتصادى ، ولذلك عندما تنمو المدينة وتكبر ترتفع أسعار الأرض بها ، فمدينة المهندسين بالقاهرة إرتفع سعر الأرض بها عندمـا تحولـت مـن أرض زراعية إلى أرض عقارية مقام عليها فيلات سكنية ، ولما تحولت المنطقة إلى شقق مفروشة إرتفع سـعر الرض أكثر ، ثم لما تحولت إلـى مكـاتب إداريةومهنيـة إرتفـع سـعر الأرض أكثر وأكثر ، حتـى وصـل سـعر الأرض فى الوقت الحاضر – فى التسعينيات – ببعض المواقع إلى ٢٠ ألف جنيه فأكثر.

– فى الخمسينيات كان سعر المتر المربع من الأرض فى مدينة المهندسـين ثلاثـة جنيهـات بينمـا كـانت تكلفـة سعر المتر المربع من المبانى المقامة عليها نحو ثمانية جنيهات .
– فى الستينيات كان سعر المتر المربع من الأرض فى مدينة نصر بالقاهرة أربعة جنيهات بينما كـانت تكلفـة سعر المتر المربع من المبانى نحو ١٢ جنيها .
– وعلى فرض أن إرتفاع المبنى الذى سيقام علـى قطعـة الأرض خمسـة أدوار (دور أرضـى وأربعـة أدوار علوية) طبقا للإشتراطات البنائية المنصوص عليها فـى عقـود البيـع ، فـإن سـعر الأرض كـان يمثـل نسـبة تتراوح بين ٧ – ٨٪ من قيمة المبنى السكنى المقام عليها .
– أما الآن فسعر المتر المربع من الأرض فى مدينة المهندسين يتراوح بين ٧ ، ١٠ ، ١٥ ألـف جنيـه حسـب الموقع ، وفى بعض المواقع الممتازة يصل إلى ٢٠ ، ٣٠ الف جنيه ، بينما سعر المتر المربع مـن المبـانى يتراوح بين ٥٠٠ – ١٠٠٠ جنيه ، وبهذا أصبح سعر الأرض يمثـل ٤٠ ، ٥٠ ، ١٠٠٪ مـن قيمـة المبنـى المقام عليها وأكثر من ١٠٠٪ فى كثير من الحالات .

ومن الأسباب الأخرى لإرتفاع سعر أرض الحضر فى مصر هـو عـدم إحـترام قوانيـن تنظيـم المبـانى ومخالفتها ، فعلى سبيل المثال خططت مدينة نصر فـى الستينيات وبيعت بالكـامل علـى أسـاس الا تزيـد نسـبة إشغال المبنى عن ٤٠٪ من مسـاحة قطعـة الأرض ، وألا يتجـاوز إرتفـاع المبنـى عـن ١٥ مـترا – ٥ أدوار – وبنيت نسبة كبيرة من أرض المدينة على هذا الأساس ، أما الآن وبعد حـرب أكتوبـر والأخـذ بسياسـة الإنفتـاح الإقتصـادى خالف الملاك هذه الإشتراطات وبنوا على كامل مسـاحة قطعـة الأرض وبإرتفـاع ٣٦ مـترا وأكـثر، وترتب على ذلك أن إرتفعت الأسعار إرتفاعا خياليا ، وهكذا فى بقية أحياء القاهرة .

نقص الإسكان وإنتشار الأحياء المتخلفة Housing Shortage

نقص الإسكان يعنى نقص المسكن الصحي ، ويعنى التصنيع تمركز محلى للوظائف ونمـو المسـاحات

الصناعية والتجارية وهذا يجذب الفائض السكانى من الزراعة ، ومشكلة نقص الإسكان فى الدول النامية مشكلة حادة ، حيث أن معدلات النشاط الإقتصادى تقل بكثير عن معدلات زيادة السكان ، وترتب على ذلك كثير من المشاكل منها :

١- تزايد عدد المبانى المستهلكة لتقادمها والقصور فى صيانتها لعدم وجود تشريعات تنظم أعمال الصيانة والمحافظة وعلى مستوى الإسكان .

٢- إستمرار إرتفاع تكاليف البناء إرتفاعا كبيرا بالإضافة إلى إرتفاع سعر الأرض ولاسيما فى وسط المدينة، وإرتفاع فوائد القروض مما أدى إلى زيادة إيجارات المساكن ، وبالتالى إشتراك أكثر من أسرة فى مسكن واحد .

٣- عدم إستغلال المساحات المخصصة للبناء إستغلالا كاملا ، وذلك بإقامة مبانى بإرتفاعات أو مسطحات أقل مما تسمح به التشريعات القائمة .

٤- إتجاه القطاع الخاص فى كثير من الحالات إلى إقامة المساكن ذات المستوى المتوسط أو الفاخر ، ذات الإيجار المرتفع نسبيا ، حيث أن الإستثمار فى هذا النوع من الإسكان يعود عليهم بفائدة بكبيرة .

٥- تركيز معظم الأنشطة الإجتماعية والإدارية والثقافية والمالية والسياحية بالمدن الكبرى ، مما أدى إلى إستئجار هذه الأنشطة لأعداد كبيرة من الوحدات السكنية المخصصة للإسكان .

وفى إحصاء ١٩٨٦ بلغ عدد الوحدات السكنية بحضر مصر ٥,٨٥٩ مليون وحدة وفى القاهرة ١,٧٣٤ مليون وحدة منهم :

- ٦٧٤ ألف وحدة إسكان حجرات مستقلة - تمثل ١١,٥٪ من إجمالى الوحدات ، وفى القاهرة ٢٧٤ ألف وحدة تمثل ١٥,٨٪ من إجمالى إسكان القاهرة .
- ٦٢ الف وحدة إسكان جوازى تمثل ١,١٪ من إجمالى إسكان الحضر ، وفى القاهرة ١٦ ألف وحدة إسكان جوازى تمثل ٠,٩٪ من إجمالى إسكان القاهرة .
- باقى الوحدات عبارة عن شقق وفيلات وبيوت ريفية .

وإسكان الحجرات المستقلة عبارة عن سكن أسرة فى غرفة واحدة بدون منافع وتشارك الأسرة غيرها فى دورة المياه ، وغالبا ما تقع بالأسطح وأفنية المنازل .

أما الإسكان الجوازى (أحيانا يطلق عليه الإسكان الهامشى) فهو عبارة عن أماكن غير معدة أصلا للسكنى ولكنها مشغولة بأسر مثل إسكان الإيواء - إسكان الدكاكين والجراجات - أحواش المساجد والأماكن الأثرية - إسكان قبوات (فراغات) السلالم - المخابئ - القوارب - العشش - المقابر ، وفيما يلى نبذة عن كل نمط :

إسكان الإيواء : عبارة عن الإسكان الذى تبنيه الدولة لمن تتهدم مساكنهم أو تـزال نتيجة إقامة بعض المشروعات العامة ، وهو عبارة عن حجرات مستقلة مسقوفة بألواح من الأسبستوس المموج ، تبنى فى شكل صفوف متراصة ، يخصص كل عدد من الحجرات المستقلة دورة مياه فى الوسط .

إسكان الدكاكين : فى مدن عديدة لم يجد مسئولو الأحياء أمامهم إلا تسكين بعض الأسر فى الدكاكين المقامة بالعمارات السكنية ، وداخل الدكان تنام الأسرة وتمارس حياتها .

إسكان المساجد : عقب إنهيار بعض المساكن تنتقل إقامة بعض السكان إلى المساجد خاصة المساجد الأثرية، وتتجه جهود المحليات لإخلائهم منها ، إلا أنه بتوالى الإنهيارات تتوافد أسر جديدة إلى هذه الأماكن حتى تحل مشكلتها ، والنماذج كثيرة فى المساجد والمبانى الأثرية والوكالات .

إسكان قبوات السلالم : تسكن أسر عديدة فى الفراغ الموجود تحت السلم ، والأمر لا يحتاج سوى ساتر خشبى به باب لإغلاق هذا الفراغ ، بعض شاغلى تلك الفراغات يعملون كبوابين فى العمارات .

إسكان المخابئ : أقيمت بعض المخابئ فى الحدائق العامة أثناء الحرب العالمية الثانية لإحتماء السكان بها وقت الغارات الجوية ، بعض الأسر التى إضطرتها ظروفها إلى إخلاء مساكنها لجأت إليها لتعيش فى هذه المخابئ والتى لا يوجد بها دورات مياه ، ويستعمل شاغلوها دورات مياه المساجد القريبة .

إسكان القوارب : نمط من أنماط الإسكان المتدنى حيث تقيم أسرة كاملة فى قارب تأكل وتنام وتطبخ وتستقبل ضيوفها فى القارب وفى الشتاء يغطى القارب بأكياس من البلاستيك .

إسكان العشش : عبارة عن عشش مشيدة من كسر الخشب والصفيح وورق الكرتون وأكياس البلاستيك والخيش أقيمت فى الأزقة والحارات وفى بعض الأرض الفضاء .

إسكان المقابر : عبارة عن غرف وأحواش فى المقابر ذات مساحة واسعة ، المبانى من الطوب والحجر والأسقف خشبية .

ويوضح الجدول الآتى نسبة إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازى فى حضر بعض محافظات مصر عام ١٩٨٦ .

جدول (٦) نسبة إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازى إلى إجمالى الإسكان بحضر بعض محافظات مصر عام ١٩٨٦مصر

المحافظة	٪
القاهرة	١٦,٧
الإسكندرية	١٤,٨
بورسعيد	١٦,٤
السويس	٨,٥٠
الغربية	٧,٨٠
البحيرة	٨,٠٠
الجيزة	١٢,٨
بنى سويف	١٠,٢
المنيا	١٦,٤
أسيوط	٣٠,٠
سوهاج	١١,٦
الإجمالـــــــــى	١٢,٦

ويتضح من هذا الجدول أن القاهرة – بإستثناء أسيوط التى لها وضع أمنى خاص – تحتل المنصب الأول فى إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازى (١٦,٧٪) بينما المستوى العام لمصر ١٢,٦ من إجمالى سكان الحضر .

وبجوار إسكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوازى يوجد إسكان الشرك ، حيث تقيم أكثر من أسرة فى الوحدة السكنية ، وتشترك الأسر الموجودة فى المسكن فى دورةالمياه ، ويقدر عدد الأسر التى تقيم فى مسكن شرك بنحو ١٢,٣٪ من الأسر المصرية .

وإذا أضفنا سكان الحجرات المستقلة والإسكان الجوزاى ١٢,٦ إلى الإسكان الشرك ١٢,٣ لإتضح أن حوالى ربع الأسر المصرية تحتاج إلى وحدات سكنية مناسبة لحل المشكلة الحالية – هذا بخلاف ما تتطلبه الأجيال الجديدة من مبانى سكنية جديدة .

ويرتبط بظاهرة نقص الإسكان ظاهرة إنتشار الأحياء المتخلفة المتهالكة المتدهورة فلقد أدت الزيادة السكانية السريعة لسكان المدن إلى تكدس سكانى شديد فى الأحياء الشعبية والمناطق القديمة والمتخلفة بالمدينة ، ولقد أدى هذا التكدس إلى تضاعف سكآن هذه الأحياء خلال سنوات قليلة دون زيادة تذكر فى عدد المساكن ، يسكن الأهالى فى هذه الأحياء فى كل فراغ متاح كما يستغلون أسطح المنازل وآبار السلالم ، وستناقش هذه

الأحياء بالتفصيل فيما بعد .

كما يرتبط بنفس الظاهرة الإمتداد العمرانى غير المخطط حيث يقوم الأهالى ببناء مساكن خارج حدود المدينة دون تخطيط أو توجيه ، وهى مساكن غير مستوفاة للإشتراطات الصحية والهندسية كما لا تطابق قوانين تنظيم المبانى وتقسيم الأرض الفضاء ، مناطق حديثة فى إنشائها ولكنها تحوى كل أنواع التخلف وستناقش هذه الإمتدادات بالتفصيل فيما بعد .

تداخل إستعمالات الأرض Mixed Land Use

نشأت المدينة فى الماضى تلقائيا Organic Growth دون توجيه أو تخطيط وكان أسلوب الحياة بسيطا ، كما كانت الصناعات بدائية ، فكان نشاط رب الأسرة فى كثير من الحالات يشغل مكانا فى الدور الأرضى من مسكنه سواء كان النشاط حرفة صناعية أو تجارة ، وكانت الأسرة تقيم فى الدور العلوى ، كما كانت حظائر الحيوانات والخنازير تلحق ببعض المنازل .

ولما ظهرت الثورة الصناعية وإستخدمت الميكنة الحديثة فى عمليات الإنتاج إنفصلت الورشة الملحقة بالمنزل وأصبحت مصنعا قائما بذاته ، وأقيمت المصانع فى وسط المدينة وعلى شواطئ البحار والأنهار ، وكبرت المدن وتلوثت بيئتها وخططت ، وترتب على هذا التخطيط أن خرجت المصانع والحظائر من المناطق السكنية ، وأصبحت سمة التخطيط تخصيص أماكن محددة للسكن وأماكن للعمل وأماكن للترفيه – وأصبحت هناك مناطق سكنية ومناطق للمراكز التجارية ومناطق للصناعات وحدائق عامة.

وكثير من مدن الدول النامية لم تخطط بعد ، وأصبحت من خصائص هذه المدن تداخل إستعمالات الأرض ، ومن أمثلة ذلك :

- غزو منطقة شبرا الخيمة بالقاهرة الكبرى – التى كانت منطقة زراعية – بالصناعات المختلفة مما ترتب عليه تداخل إستعمالات الأرض السكنية بالصناعية وتلوث البيئة .
- شغل الأدوار الأرضية بالعمارات السكنية بورش الدوكو والسمكرة والنجارة وإصلاح السيارات وبالمحلات التجارية .
- ضاحية حلوان التى كانت مشتى عالميا صحيا يتوافد إليها كثير من الأجانب أنشئت بها فى الفترة الأخيرة كثير من الصناعات الثقيلة مما ترتب عليه أن تغيرت حالتها وتلوثت بيئتها وتداخلت إستعمالات أرض الضاحية.
- غزو الأحياء السكنية الهابطة للمناطق ذات المستوى العمرانى الراقى مثل تقسيم ارض فضاء تقسيما هابطا بجوار منطقة راقية .
- إنتشار بعض المساكن فى منطقة مخصصة أصلا للصناعة .

الحدائق والمساحات الخضراء Green Areas

الحدائق والمناطق الخضراء لها فوائد صحية وبيولوجية لصحة الإنسان ، تعمل هذه المناطق على تنقية الهواء منالغبار والأبخر الغازية والأكاسيد - أكاسيد الكربون والكبريت والنيتروجين ، كما أنها تلطف حرارة الجو فى المناطق الحارة ، علاوة على أن الأشجار توفر الظلال التى تحمى شوارع المدينة ومبانيها من أشعة الشمس المتزايدة ، كما تعتبر وسيلة رئيسية من وسائل الترفيه التى تمارس فى الهواء الطلق ، والتى تساعد على الإسترخاء وتهدئة الأعصاب المجهدة من حياة الحضر ، والتمتع بأشعة الشمس وخصوصا بالنسبة للأطفال ، وتعتبر الحدائق رئة تنقى هواء المدينة وتساعد على تخفيض الكثافة السكانية وتكدس المرور ، فالمساكات المفتوحة تسمح بتوفير أشعة الشمس والإضاءة النهارية والهواء النقى ، وينتج عن ذلك تحسين الصحة العامة وتوفير الراحة .

وتحدد المساحات الخضراء المطلوبة للمدينة على أساس معدلات تخطيطية تتوقف على الظروف المحلية لكل مدينة ، وتتراوح هذه المعدلات فى مدن الدول الصناعية بين ٥ - ١٠ فدان لكل ألف نسمة من السكان ، أى يتراوح نصيب الفرد بين ٢٠ - ٤٠ م٢ ، أما فى بعض مدن الدول النامية كالقاهرة مثلا نجد أن نصيب الفرد من المساحة الخضراء حوالى متر مربع ، ويصل هذا المعدل إلى لاشئ فى بعض أحياء القاهرة المكدسة بالسكان كحى باب الشعرية والجمالية ، هذا بالإضافة إلى انه حدثت ظاهرة زحف العمران - المبانى السكنية وغير السكنية - على الحدائق والمساحات الخضراء مثل الإعتداء على حدائق الأزبكية والظاهر والأورمان فى مدينة القاهرة ، وتنمو المدن بمعدلات عالية وتمتد خارج حدودها وتزحف على الأرض الزراعية المجاورة ، فيبعد هذا النمو العمرانى الأرض المفتوحة التى تحيط بالكتلة المبنية بعيدا بعيدا عن سكان المدينة ، وأصبحت الحياة فى هذه المدن بلا رئة يتنفس منها السكان ، وباتوا محرومين من رؤية الأشجار والأزهار وتنسم الهواء النقى وإختفاء كل لمسة جمال .

المرور Traffic

تكدس المرور هو أحد المشاكل الرئيسية فى المدن الكبرى ، وغالبا ما يوجد هذا التكدس فى التحرك اليومى من وإلى العمل ، وتساهم السيارة الخاصة إلى حد كبير فى تعقيد مشكلة المرور ، ففى الولايات المتحدة يذهب نصف العاملين إلى أعمالهم بسياراتهم الخاصة .

وتكمن مشكلة تكدس وسائل النقل فى عدم التناسب بين حركة المرور والمكان المسموح به له ، ويظهر هذا بوضوح فى وسط المدن الكبرى فى معظم مدن العالم ، حيث أن شوارع المرور والشوراع المحلية لازالت ضيقة ، وترتب على زيادة السكان بمعدلات عالية أن أصبحت مشكلةالنقل فى كثير من المدن الكبرى فى الدول النامية أحد المشاكل الحادة ، وغالبا ما تتركز فى وسط المدينة كما ذكر سابقا حيث المحلايت التجارية ومكاتب موظفى الدولة والأنشطة الأخرى ، وحيث تلتقى وتصب معظم وسائل المواصلات .

وقد ترتب على هذا التركيز أن أصبحت وسائل النقل غير قادرة على إستيعاب ونقل الأعداد الضخمة من الركاب فى رحلاتهم اليومية ، وعدم قدرة الشوارع على إستيعاب الأعداد الضخمة من السيارات ، تكدس بشتى الصور : تكدس الركاب داخل وسائل النقل ، وتكدس السيارت فى الشوارع ، وتكدس المشاة على الأرصفة ، فعلى سبيل المثال يصل عدد الركاب الذين يستعملون وسائل النقل العام فى القاهرة أكثر من ٧ مليون راكب يوميا ، وترتب على إرتفاع كثافة المرور أن إنخفضت سرعة السيارة فى وسط المدينة ، وتقدر السرعة المتوسطة فى مدن بانجوك وساوباولو ولاجوس بحوالى ١٦ كم/ساعة وتظل شوارع المرور مزدحمة لمدة ١٢ ساعة فى اليوم .

ومشكلة المرور فى العواصم والمدن الكبرى ليست فقط مشكلة مكان أو التأخر فى الرحلة بل هناك مشكلة زيادة التكلفة – تكلفة النقل – فزيادة حجم المدينة يؤدى إلى زيادة فى تكلفة النقل (زمن الرحلة والوقود) كما ترتب على ذلك زيادة الحوادث الناتجة عن حركة المرور – زيادة الوفيات والمصابين فى الحوداث ، وزيادة فى أخطار الصحة بسبب تلوث الهواء بالغازات الخارجة من عادم السيارات ، وزيادة الضوضاء التى تصدر من حركة تشغيل محركات السيارات ، وتكون النتيجة خسارة إقتصادية وفقد فى الطاقة البشرية ووقت ضائع وفقد فى الإنتاج والعمالة .

المرافق العامة Utilities

لم تستطع المرافق العامة فى معظم – إن لم يكن فى كل عواصم ومراكز العمران الرئيسية فى الدول النامية – مسايرة التوسع العمرانى السريع لها ، مما ترتب عليه عجز هذه المرافق عن القيام بوظيفتها تجاه هذا التكدس من السكان ، فتعجز محطات مياه الشرب وشبكاتها عن الوفاء بإحتياجات سكان المدن ، أما مرافق الصرف الصحى – المجارى ، فلا يوجد فى كثير من مدن هذه الدول شبكات مجارى عمومية ، وحتى المدن التى بها شبكات يوجد بها كثير من المناطق المحرومة التى لا تتصل بشبكة المجارى ، وتعتمد المدن التى ليس بها صرف صحى على وسائل أخرى مثل خزانات تحليل تكسح على فترات زمنية أو خنادق صرف ، وغالبا ما تعجز هذه الوسائل عن تأدية وظيفتها ما يترتب عليه غرق الشوارع بمياه المجارى ، أما النظافة وجمع القمامة فمشكلة حادة فى كثير من المدن سواء فى مجال نظافة الشوارع أو جمع القمامة أو تخزينها تخزينا مؤقتا أو التخلص منها .

وقد أظهرت كثير من الدراسات أن تكليف تشغيل المرافق فى المدن ذات الكثافة العالية أعلى من التكاليف فى المدن ذات الكثافة المنخفضة ، فالكثافة العالية تضيف تكاليف إضافية إلى تكاليف وسائل النقل وشبكات المرافق ، ولا شك أن هذه التكاليف العالية فى المدن الكبرى فى الدول النامية تضع عبئا كبيرا ونزيفا لإقتصادها المحدود ، ولذا فإن التخطيط السليم سوف يساعد على تقليل هذه التكاليف .

هذا بالإضافة إلى أن المناطق المركزية القديمة المتخلفة تنخفض فيها قيمة الضرائب العقارية إنخفاضا

كبيرا بينما تبلغ تكاليف تشغيل وصيانة المرافق العامة بها تكاليف باهظة ، وقد كان هذا سببا قويا أمام المحاكم الأمريكية لتاييد حق البلدية فى نزع مليكة هذه المناطق وإزلتها وإعادة تعميرها وفرض ضرائب عقارية على المبانى الجديدة تتناسب مع إنشاء وتشغيل هذه المرافق .

تلوث البيئة Pollution

واكب التحضر السريع فى الدول النامية وإنشاء الصناعات المختلفة داخل المدن أو بالقرب منها ظاهرة تلوث البيئة حيث أصبحت كثير من الصناعات مصدرا لتلوث الهواء والماء والضوضاء ، ومصادر تلوث الهواء الأساسية هما وسائل النقل والصناعة ، فلقد شهد هذا القرن نموا ضخما وكبيرا فى إستخدام وسائل النقل بأنواعها المختلفة ، وصاحب ذلك زيادة كبيرة فى إستهلاك الوقود المستخدم فى تسيير هذه الوسائل ، مما ترتب عليه زيادة الملوثات الخارجة من عادم السيارات والطائرات ووسائل النقل الأخرى وتشمل هذه الملوثات أول أكسيد الكربون وأكسيدات الكبريت والنيتروجين والهيدروكربونات والضباب الملوث بالكيماويات والرصاص وغيرها ، وقد وصلت درجة التلوث فى المدن الكبرى فى الدول النامية أعلى من الحدود المسموح بها ، وتؤثر هذه الموثات على صحة الإنسان تأثيرا بالغا وكذا على جميع الكائنات.

وبالنسبة للصناعة فقد أدى الإهتمام بالصناعة والتوسع فى الصناعات الثقيلة والخفيفة وتمركزها فى المدن إلى تلوث البيئة نتيجة حرق الوقود اللازم لتشغيل الآلات ، وتلوثها بالملوثات الناتجة عن عمليات الإنتاج الصناعى نفسه ، التى تختلف نوعيته حسب نوع الصناعة مثل صناعة الحديد وصناعة السمنت وصناعة الفوسفات وغيرها ، وتلوث هذه الصناعات هواء المدن المجاورة لها بتراب الحديد أو السمنت أو الفوسفات أو الغازات الصادرة من مصانع النسيج وغسرها ، وتصل درجة التلوث أعلى من الحدود المسموح بها ، ولا شك أن هذه الملوثات تؤثر على صحة الإنسان والحيوان والنبات .

وينتج تلوث الماء والمجارى المائية عن صرف مخلفات المدن ومخلفات المصانع السائلة وصرف مياه الأرض الزراعية ، وفى كثير من مدن الدول النامية تصرف مخلفات ومجارى المدن - مجارى المنازل والمبانى العامة والمستشفيات وغيرها - دون معالجة أو معالجة جزئية - فتترسب الملوثات الصلبة فى القاع وتتحلل المواد العضوية وتقل نسبة الأكسجين الذائب فى الماء ، مما يترتب عليه قتل الأحياء المائية وخاصة الأسماك وإنتشار الروائح الكريهة ، وعندما تروى الأرض الزراعية بهذه المياه تسد مسام التربة بالمواد الصلبة فتتدهور التربة وتسؤ حالتها .

وتستعمل بعض الصناعات كميات كبيرة من المياه تدخل فى عمليات الإنتاج والتبريد ، يخرج الماء من هذه المصانع بعد إستعماله وهو محمل ببعض الفضلات غير المرغوب فيها مثل فضلات الأسمدة والألياف الصناعية والأحماض وفضلات معامل التكرير تكرير البترول ، وتلقى هذه المخلفات فى المجارى المائية ، التى تستعمل فى كثير من الحالات كمصدر لمياه الشرب فتقتل الأسماك والأحياء المائية وتضر بصحة الإنسان

والحيوان والنبات بالإضافة إلى تأثيرها على طعم ورائحة الماء وتشوه سطحه .

وأصبحت الضوضاء والأصوات العالية أحد مشاكل الحضارة الصناعية ، وتنتشر فى كل مكان ولكنها تتركز أكثر فى المناطق الصناعية ومناطق التجمعات السكنية التى تتكدس فيها المبانى والسكان ، وتتعدد مصادرها فى المدن الكبرى ، وأحد الأسباب الرئيسية هو الأصوات الصادرة من محركات السيارات أثناء سيرها ووسائل النقل الأخرى كالطائرات يضاف إلى هذا الأصوات الصادرة من آلات صناعة البناء والتشييد وبعض المحلات التجارية والورش ومحلات إصلاح السيارات والنجارة والمسابك وأجهزة التكييف فى المكاتب والمنازل وأجهزة الراديو والتليفزيون التى تدار بأصوات عالية ، وتسبب هذه الضوضاء إثارة الأعصاب والإرهاق .

تشوه العمران Visual Pollution

القبح – أو التلوث المرئى أو تشوه العمران – يصيب روح الإنسان ووجدانه ، فالبيئة القاحلة التى تنضب فيها النواحى الجمالية يألف فيها الفرد القبح ، ويفقد القدرة على التمييز بين الجميل والقبيح ، فالعادات البصرية تلعب دورا هاما فى توجيه سلوك الإنسان وإنعكاس ذلك على أنشطته المختلفة ، فإذا تكونت هذه العادات نتيجة تراكمات بيئية تفتقر إلى النواحى الجمالية ولا تشيع فى أجوائها كان لها إنعكاس سلبى على الأفراد المحيطين بهجرة الأشياء .

ويسطير التلوث البصرى على كثير من مدن الدول النامية ، ففى مدينة القاهرة مثلا نرى ما وصلت إليه فوضى المدينة وشكل العمارات والعشوائية السائدة فى الطرز المعمارية وشكل الطرق وما يتخللها من تنافر ، فكم من المشورعات العمرانية لم يراعى فيها النواحى الجمالية التى تجعل الفرد أكثر إنسانية وأكثر إرهافا فى مشاعره وإدراكاته .

فالمساكن التى بنتها الدولة لقطاع من السكان من الظواهر البارزة التى تشوه جمال المعمار ، تخطط مواقع هذه المبانى بطريقة تبعث على الملل ، كما تبنى بمواد بناء رديئة سرعان ما يصيبها التلف ، وأصبحت البقع المعبرة عن تسرب مياه الحمامات ودورات المياه أمرا مألوفا ، هذا بالإضافة إلى إستعمال بعض الشرفات كأماكن لعشش الطيور ، وأحيانا تضم هذه الشرفات إلى بقية مرافق المسكن ، كل هذا يشوه منظر هذه المساكن ويترتب عليها أشكال متنافرة قبيحة فى مناطق جديدة فى إنشائها .

وتمتد المدن خارج حدودها إمتدادا عشوائيا دون أى رقابة أو تخطيط أو توجيه ، يزحف العمران على الأرض الزراعية ذات الطبيعة الجميلة ، وتقام مناطق سكنية هابطة فى مستواها العمرانى تشوه جمال الطبيعة حول هذه المدن .

ومن أمثلة إنعدام الذوق العام دهان أو بياض واجهات بعض المبانى الخاصة بلون فاقع لا يتمشى مع ألوان المبانى المجاورة أو دهان حائط مبنى ليس عليه فتحات للإعلان والترويج عن سلعة معينة بطريقة خالية

من الذوق أو الإحساس بالجمال .

والكبارى والطرق العلوية التى تبنيها الدولة لتخفيف حدة المرور وتخترق المناطق السكنية تشوه جمال الحضر وتمنع الخصوصية وتنقل الضوضاء إلى الأدوار العليا المجاورة لها ، كما تستخدم بعض المساحات المفتوحة فى الميادين الهامة كأماكن لوقوف السيارات ، ويسلب مثل هذا الإستعمال القمية الجمالية للبيئة .

ومن أكثر المناظر المؤذية قبحا تراكم القمامة والمخلفات الصلبة للمنازل التى تترك فى الشوارع أو على الأرض الفضاء أو على ضفاف الأنهار والمجارى المائية ، أو ترك القمامة وتراكمها داخل وخارج صناديق القمامة بكميات كبيرة وبشكل مؤذ ولفترات طويلة دون جمعها والتخلص منها ، تشوه منظر المدينة وتعتبر مصدرا للروائح الكريهة وتربة خصبة لتكاثر الذباب والباعوض وسائر الحشرات .

والإعلانات والملصقات عامل آخر من عوامل التلوث البصرى ، توضع أو تركب هذه الإعلانات دون النظر إلى الجوانب الجمالية وعلاقاتها بشل المنشآت والمبانى ، قل أن تجد هذه العشوائية فى أى مكان آخر فى العالم ، هذا بالإضافة إلى ضحالة المستوى الفنى لهذه الإعلانات وهى تفرض نفسها على الأبصار والأذواق ، فالإعلان ذو المستوى الفنى الجيد يسهم فى رفع ذوق الجماهير العريضة لإستمرارية وجوده أمام أعينهم .

المشاكل الإجتماعية والإقتصادية
Social and Economic Problems

تمثل مشكلة النقص فى الخدمات العامة التعليمية والصحية والترفيهية والثقافية فى كثير من مدن الدول النامية مشكلة لا تقل فى أهميتها عن مشكلة الإسكان ، فتتميز كثير من هذه الدول بنقص المدارس والفصول وتصل كثافة الفصل فى بعض المدارس إلى ٥٠ تلميذ فى الفصل (الحجم الأمثل للفصل هو بين ٢٥ – ٣٠ تلميذا) وتعمل المدارس فى بعض الدول فترتين فترة صباحية وأخرى مسائية مما يترتب عليه إنخفاض مستوى التعليم ، وفى مجال الصحة هناك نقص شديد فى وحدات الخدمات الصحية وإنخفاض معدلات الأسرة والأطباء بالنسبة للسكان .

بالإضافة إلى نقص الخدمات العامة فتشير الدراسات أن المهاجرين من أهل الريف إلى مراكز الحضر هم أقل تعليما ومستواهم الإقتصادى أقل بكثير من سكان المدينة الأصليين ، تصل أعداد ضخمة من المهاجرين إلى المدن أميين أو شبه أميين وغير مهرة وغير مؤهلين لسكنى الحضر ، هذا بالإضافة إلى عدم وفرة المعلومات عن فرص العمالة المتوفرة فى المدينة أو المعلومات المضللة كل هذا يؤدى إلى زيادة معدلات البطالة فى المدينة .

والسرعة الكبيرة فى زيادة السكان فى المدن الكبرى تعنى زيادة فى كثافة السكان ، وزيادة الكثافة تعنى صعوبات إجتماعية ومالية ، فتظهر الصعوبات الإجتماعية فى الفرق بين القيم والعادات والثقافات بين أهل المدينة الأصليين وبين المهاجرين من الريف . يضاف إلى ذالك نقص الخدمات الإجتماعية اللازمة

للوافدين الجدد لأقلمتهم على حياة المدينة مثل مراكز التدريب لتحويل سكان الريف إلى قوة العمل الحضرى ، والخدمات الصحية ، والمدارس لتستقبل الزيادة فى عدد الأطفال .... كل هذا يفرض تكاليف إضافية .

ومن المشاكل الإجتماعية الأخرى الطلاق والتشرد والإنحرافات والأحداث والجرائم بشتى أنواعها ، ومن المشاكل الإقتصادية البطالة وذلك لعدم قدرة التجمعات الحضرية على إستيعاب أفواج المهاجرين ، تصل نسبة البطالة فى بعض المدن إلى ٤٠٪ من إجمالى القوى العاملة وأكثر ، وقد يؤدى ذلك إلى قبول الفرد عمل أدنى من كفاءته وقدراته وينطبق هذا على خريجى الجامعات والمعاهد العليا ، وتعمل أعداد كبيرة فى الأعمال الإدارية والكتابية أكثر مما تدعوا إليه الحاجة كوسيلة لإمتصاص الفائض ، ويضطر الكثير من العاطلين إلى العمل كباعة جائلين أو التسول أو السرقة .

ويعانى السكان من تفاوت الدخول مما يترتب عليه ظهور الإزدواجية الحضرية - مناطق راقية ومناطق عشش - دخول مرتفعة ودخول متدنية - وهى من أهم المشكلات الإقتصادية والإجتماعية التى تواجه المدن الكبرى فى دول العالم الثالث ، وعدم العدالة فى توزيع الثروات والخدمات يجعل من العسير على أصحاب الدخول المحدودة تحسين أوضاعهم .

الباب الثانى

الأحياء القديمة ومناطق الإسكان العشوائى

SLUM AREAS

الأحياء القديمة المتدهورة

الإسكان العشوائى

مناطق الإسكان العشوائى

.نماذج الإسكان العشوائى

خصائص الإسكان العشوائى

البــاب الثانــى

الإحياء القديمة ومناطق الإسكان العشوائى

SLUM AREAS

الأحياء القديمة المتدهورة

" فى وسط المدن "

Old Districts

أمام نزوح الوافدين من ذوى الدخول المحدودة ، والذين ليس فى مقدورهم إقتنــاء وحـدات سكنية علـى مستوى مقبول ، وأمام هذه الأوضاع الإقتصادية والإجتماعية ، لم يكن هناك بد من التنازل عن أدنـى متطلبـات المسكن اللائق ، والهبوط إلى مستوى الإيواء غير المقبول إنسانيا ، بدأت تظهر على وجه المدينة ثلاث ظواهر فرضتها الحاجة الضاغطة للسكن .

- إمتصاص السكان الجدد فى الأحياء القديمة من المدينة ، وإستخدام الأحواش والفراغات المتاحة والأمـاكن الأثرية والمقابر فى السكن أى فيما يسمى بالإسكان الجوازى أو الهامشى .
- إقامة أحياء كاملة غير مخططة وغير مرخص بها من ناحية قوانين تقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المبانى – أى عشوائية – حول المدينة أو داخلها ، وليس للأجهزة الرسمية سلطان عليها .
- إقامة ما يسمى بعشش صفيح Shanty Towns فى أماكن متناثرة خارج وداخل المدينة .

وتختلف الظواهر الثلاث كما وكيفا من مدينة لأخـرى حسـب حجمهـا ومقومـات جـذب العمالـة إليهـا ، ونمط السلوك الإجتماعى والعمرانى بها ، وعلاقتها المركبة بالمناطق والأقاليم الأخرى ، وإن كانت القاهرة مـن أقل المدن الكبرى فى العالم فى وجود عزب الصفيح ، إلا أنها من أكثرها فى إنتشار الإسكان غير الرسـمى – المناطق العشوائية – على مساحات كبيرة حولها ، وهى من أكبرها قدرة على إستيعاب الوافدين الجدد بأحيائهـا القديمة .

وترجع القدرة الإستيعابية للمدينة ، خصوصا فى أحيائها القديمة إلى كثير من العوامل منها :

- هجرة الطبقات الميسورة والمتوسطة إلى الأحياء الجديدة ، تاركة المدينة القديمة للطبقات الوافدة الفقيرة.
- إحلال عمارات حديثة متعددة الطوابق مكان المنازل القديمة التى تنهار أو تنهدم .
- إستخدام غرف الأسطح كسكن وتكثيف إستعمالات الأرض الفضاء والأحواش والأماكن الأثرية كالخانـات وإقامة مساكن جوازية فيها كمأوى مؤقت أو دائم .
- مشاركة عدد من الأسر فى الوحدة السكنية الواحدة ، مع زيادة معدل التزاحم فى الغرفة الواحدة ، وقبـول هذا الوضع تحت ضغط الحاجة إلى سكن .
- فى مدينة القاهرة يوجد أعداد كبيرة من الأحواش فى مناطق الجبانات .

كل هذه الأسباب جعلت من الأحياء القديمة مخزونا سكنيا كبيرا قادرا على إمتصاص موجات من الهجرة المتتالية ، وإرتفعت أسعار الأراضى فى هذه المناطق إرتفاعا كبيرا ، وترتب على ذلك أن فكر الملاك إلى ضرورة العمل على زيادة العائد منها بأحد الوسائل الآتية :

- زيادة إرتفاع المبانى فى الإتجاه الرأسى بتعليتها وزيادة عدد أدوارها .
- زيادة مسطح المبانى فى الإتجاه الأفقى بإستغلال أى فراغات أو مسطحات خالية بين المبانى وبعضها.
- تجزئة مسطح الوحدة السكنية الحالية إلى أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنيةالصغيرة .
- العمل على تخفيض مسطح الوحدة السكنية إلى أقل من المعدلات المسموح بها .

وظهرت مشاكل جديدة بهذه المناطق تتلخص فى زيادة عدد المبانى فى الفدان ، وإختفاء أى فراغات داخل أو حول المبنى وزيادة حجم السكان فى مسطح الدور بمعنى التزاحم .

والتزاحم نوعان :

- تزاحم فى المبانى ويعنى ذلك تلاصق المبانى بجوار بعضها البعض بدون ترك أى فراغات بحيث تصبح غير صحية لنقص التهوية والإنارة الطبيعية بالإضافة إلى نقص الأماكن المفتوحة .
- تزاحم داخل المبنى نفسه ويعنى ذلك إرتفاع عدد السكان المقيمين فى الوحدة السكنية عن المعدل ، ويقاس هذا المعدل بالنسبة لكل دولة على أساس معايير خاصة تتأثر بمستوى الدخل والمعيشة فيها ، إلا أنه جرى العرف فى معظم الدول على أنه فى حالة زيادة عدد الأشخاص عن عدد الحجرات فى المسكن الواحد يسمى هذا المسكن "متزاحم" .

ولقد أدت الزيادة السريعة لسكان المدن إلى تكدس سكنى شديد فى الأحياء الشعبية ، والمناطق القديمة المتدنية فى وسط المدينة ، ويرجع ذلك إلى أن غالبية المهاجرين من أهل الريف ينتمون إلى طبقات ذات مستوى معيشة منخفض وإحتياجاتها من المسكن متواضعة ، ولقد أدى هذا التكدس إلى تضاعف سكان هذه الأحياء خلال سنوات قليلة ، دون أن يقابل زيادة تذكر فى عدد المساكن ، يسكن الأهالى فى هذه الأحياء فى كل فراغ متاح ، كما يستغلون أسطح المنازل وآبار السلالم مع بناء عشش من الصفيح أو الخشب لإيواء الأفواج الوافدة إلى الحى ، وقد توجد فى هذه الأحياء بعض المبانى الحديثة المبنية بالخرسانة المسلحة .

ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل إعتدى الأهالى فى كثير من الحالات على الأرض الخضراء والمساحات المفتوحة بإقامة عشش من الصفيح أو الخشب القديم ، فإختفت الحدائق وضاقت الشوارع وقلت التهوية والإضاءة وتدهورت المرافق ، وإرتفعت كثافة السكان .

وفى دراسة بهيئة الأمم ذكر أن هناك أوجه شبه بين باريس فى منتصف القرن الماضى وبعض الأحياء القديمة بالمدن الكبرى فى دول العالم الثالث فى الوقت الحاضر ، فقد جاء فى وصف باريس عام ١٨٤٠م ما يلى :

"الأحياء الشعبية تحتوى على شوارع ضيقة وقذرة مقام على جوانبها بيوت عالية ، تتكون من أربعة طوابق تسودها القذارة المفرطة ، وتعتبر بيئة مناسبة لإنتشار الأمراض حيث تضم مساكن يوجد فيها بدلا من الأسرة كراس غير مريحة تستخدم للنوم ، وتطل غرفها على أفنية محرومة من الهواء أو الضوء وينبعث من حماماتها الروائح الكريهة الخانقة وتبدو درجات السلم مغطاة بطبقة رطبة من الطين"

ويرجع ظهور المناطق والأحياء المتخلفة بالمدن إلى عدة أسباب منها :

١- عدم وجود مخطط عام يوجه النمو العمرانى لهيكل المدينة ، ويحدد إستعمالات الأرض وعلاقاتها مع بعضها مع عدم وجود مخططات تفصيلية مما ترتب عليه تداخل إستعمالات الأرض السكنية والصناعية والتجارية مع بعضها .
٢- القصور فى فى تطبيق القوانين المنظمة للعمران ولاسيما فى مجال التخطيط العمرانى وإشتراطات تقسيم الأراضى الفضاء وتنظيم المبانى .
٣- إنخفاض مستوى الدخل مما يترتب عليه التزاحم فى كل من الأرض والمساكن .
٤- عدم وجود رقابة على أسعار الأراضى .
٥- ساعدت قوانين تخفيض الإيجارات فى بعض الدول على عدم قيام كثير من الملاك بتحسين وصيانة المبانى مما ساعد على تدهور حالات كثيرة منها .
٦- تلوث المدن بالأدخنة والأبخرة والغازات الأخرى مع إنتشار الضوضاء وأخطار الحريق وزيادة إرتباك حركة المرور وتلوث المياه .

والأحياء القديمة فى كثير من المدن معرضة للإنهيار ففى دراسة محلية لمدينة القاهرة أشارت إلى أنه يحدث فى القاهرة الكبرى وحدها إنهيار سنوى حوالى ١٢ ألف وحدة سكنية وذلك لعدة أسباب منها : إهمال الصيانة من أصحاب الأملاك وهو أمر مقصود بسبب ضآلة الإيجارات ، يضاف إلى ذلك تأخر إجراءات إزالة المبانى المعرضة للإنهيار بسبب إشكالات السكان وبطء التقاضى لتستمر القضية معلقة لعدة سنوات ، كما أن السكان لأسباب إقتصادية وإجتماعية تتعلق بصعوبة تدبير المسكن البديل وقرب المساكن من أماكن عملهم ، يجعلهم يتمسكون بالإقامة فى مساكنهم القديمة ، حتى ولو إضطر الأمر إلى كتابة تعهدات على أنفسهم فى النيابة بإقامتهم فى المبانى الآيلة للسقوط على مسئولياتهم ، يزيد من متاعب تلك المبانى كثرة عدد سكانها ، وكثيرا ما توجد حجرات مستقلة بها تقيم بكل منها أسرة .

والصفات التى تشترك فيها مساكن الأحياء المتدنية واللازمة إزالتها :

- النقص فى وسائل الحياة داخل المسكن وتشمل النقص فى الإنارة الطبيعية داخل المسكن ووصول أشعة الشمس إليه وعدم التهوية الطبيعية ونقص الهواء النقى ، وإختفاء الخصوصية والعزل بين الجيران ، وعدم وجود دورات مياه ومطابخ صحية كافية .

- النقص فى وسائل الحياة خارج المسكن ويشمل : عدم وجود ملاعب ، أو أماكن مفتوحة حول المسكن، أو مسطحات خضراء ، أو حدائق ، أو مناطق مزروعة بالأشجار ، والقرب من حركة النقل والمرور السريع والثقيل ، ومن بعض الإستعمالات الأخرى الضارة والخطرة على الصحة .

كما كان من نتيجة التزاحم والإنخفاض الشديد فى مستوى البيئة ، أن أصبحت الحالة الصحية لهذه الأحياء سيئة للغاية ، فتعتبر هذه الأحياء محاضنا للجراثيم والباعوض والحشرات والذباب الذى يتوالد بكثرة بكميات كبيرة ، ثم ينتقل إلى الأحياء المجاورة ، فتنتشر العدوى بين سكان الحى بسرعة وسهولة ثم تنتقل إلى سائر أجزاء المدينة ، حيث أن معظم العاملين فى صناعة الطعام والشراب فى وسط المدينة من الذين يسكنون هذه الأحياء المتخلفة .

كما أن من أخطر آثار هذه الأحياء إنتشار الحمية الروماتزمية وروماتيزم القلب بصورة أشبه بالوباء، كذا إرتفاع نسبة الإصابة بالأمراض المعدية الدرن والإلتهاب الرئوى والكساح فى الأماكن المزدحمة خاصة الرطبة منها وسيئة التهوية ، وتصل نسبة الإصابة بهذه الأمراض إلى ما يقرب من ضعف نسبتها بين من يسكنون فى مساكن صحية .

كما تعانى هذه الأحياء المتدهورة من مشاكل إجتماعية مثل ضعف مستويات المعيشة وإنتشار البطالة والتسول والجرائم والأحداث ، كما تعتبر محاضنا للعادات السيئة والتقاليد غير الحميدة ، ومن الظواهر الإجتماعية أن هدم هذه الأحياء لا يقضى عليها ، بل كل ما تحققه عمليات الهدم والإزالة هو أن ينتقل سكان الحى المتخلف إلى حى آخر ، سرعان ما يحولونه إلى منطقة متخلفة مماثلة للحى القديم الذى هدم، وهكذا تنتقل الأحياء المتخلفة من مكان لآخر متحدية كل مشروعات العمران الحديثة فى كثير من مدن الدول النامية .

وفى عينة لبعض الدراسات التى أجرتها هيئة التخطيط العمرانى بمصر فى الثمانينيات عن حالة المبانى لبعض مدن عواصم المحافظات ومدن عواصم المراكز الإدارية وبعض أحياء القاهرة القديمة والشعبية - يوضح الجدول الآتى نسبة المساحة المقامة عليها مبانى رديئة ومتوسطة وجيدة .

جدول (٧) نسبةمساحةالمبانى الرديئة والمتوسطة والجيدة فى بعض المدن والأحياء

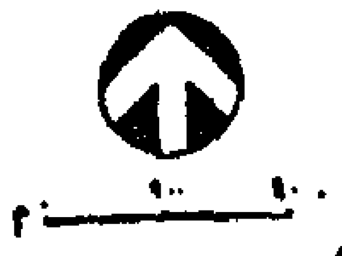
المدينة أو الحى	رديئة ٪	متوسطة ٪	جيدة ٪
بنها	٢٠	٣٢	٤٨
شبين الكوم	٤٨	٣٠	٢٢
سوهاج	٣٤	٢٥	٤١
أسوان	٥٤	١٠	٣٦
رشيد	١٨	٣٧	٤٥
طوخ	٤٦	٣٢	٢٢
شبين القناطر	٢٦	٣٣	٤١
الخانكة	٤٩	٣١	٢٠
أخميم	٥٩	٩	٣٢
حى المطرية والزيتون	٢٧	٣٧	٣٦
حى بولاق وأبو العلا	٦٩	١٨	١٣
حى روض الفرج	٢٣	٢٨	٤٩
حى الشربية	٤٢	٢٥	٣٣
حى باب الشعرية	٤٩	٢١	٢٨

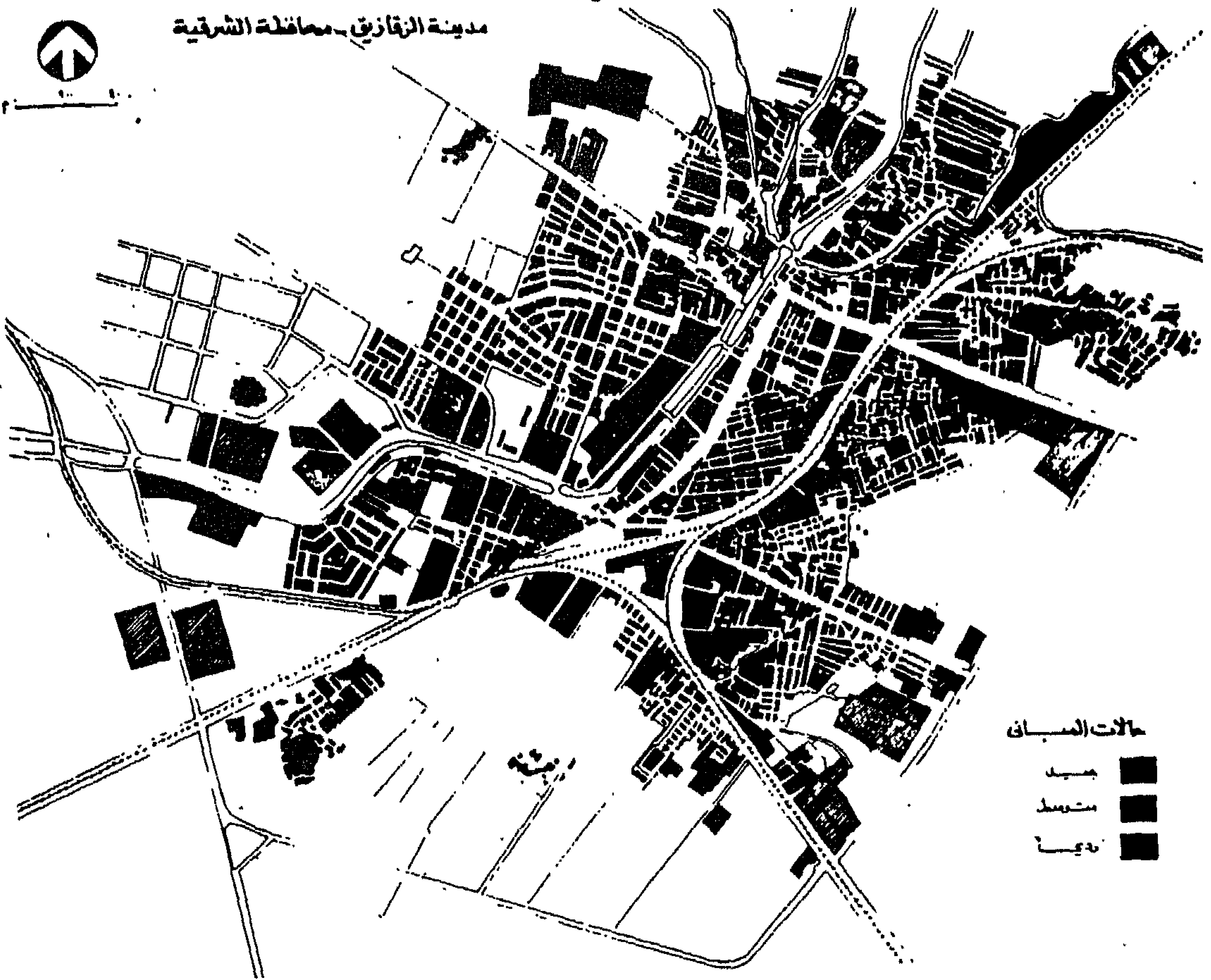
يتضح من هذا الجدول أن نسبة مساحة المبانى الردئية :

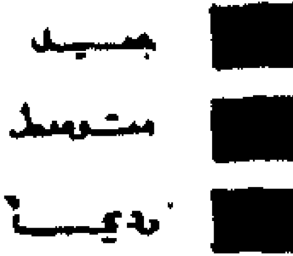
- تتراوح فى مدن عواصم المحافظات بين ٢٠٪ فى بنها ، ٥٤٪ فى أسوان .
- تتراوح فى مدن عواصم المراكز الإدارية بين،١٨٪ فى رشيد ، ٥٩٪ فى أخميم .
- تتراوح فى بعض أحياء القاهرة الشعبية والقديمة بين ٢٣٪ في روض الفرج ، ٦٩٪ فى بولاق وأبو العلا.

ويلاحظ أن الذين يقيمون بعمل المباحث الميدانية لتقييم حالات هذه المبانى يختلف تقديرهم من شخص لآخر حيث أن التقدير شخصي وليس مبنيا على معايير هندسية وبهذا تتفاوت النتائج من مدينة إلى أخرى - وكل ما يهمنا هنا أن نوضح أن هناك نسبة من المبانى الرديئة ليست بقليلة فى المدن والأحياء تحتاج الإهتمام بها.

وقد أثبتت أيضا الدراسات الموضحة بعاليه أن الغالبية من المبانى المتدهورة تقع فى وسط المدينة والجيدة تقع فى مناطق التوسع ، شكل (٦) وهذا يطابق إلى حد كبير تطور المدينة عمرانيا حيث توضح خرائط التطور معظم المدن أن المبانى القديمة تشغل وسط المدينة والمبانى الحديثة تشغل الأطراف ، شكل (٧) .

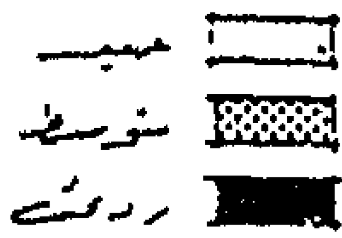




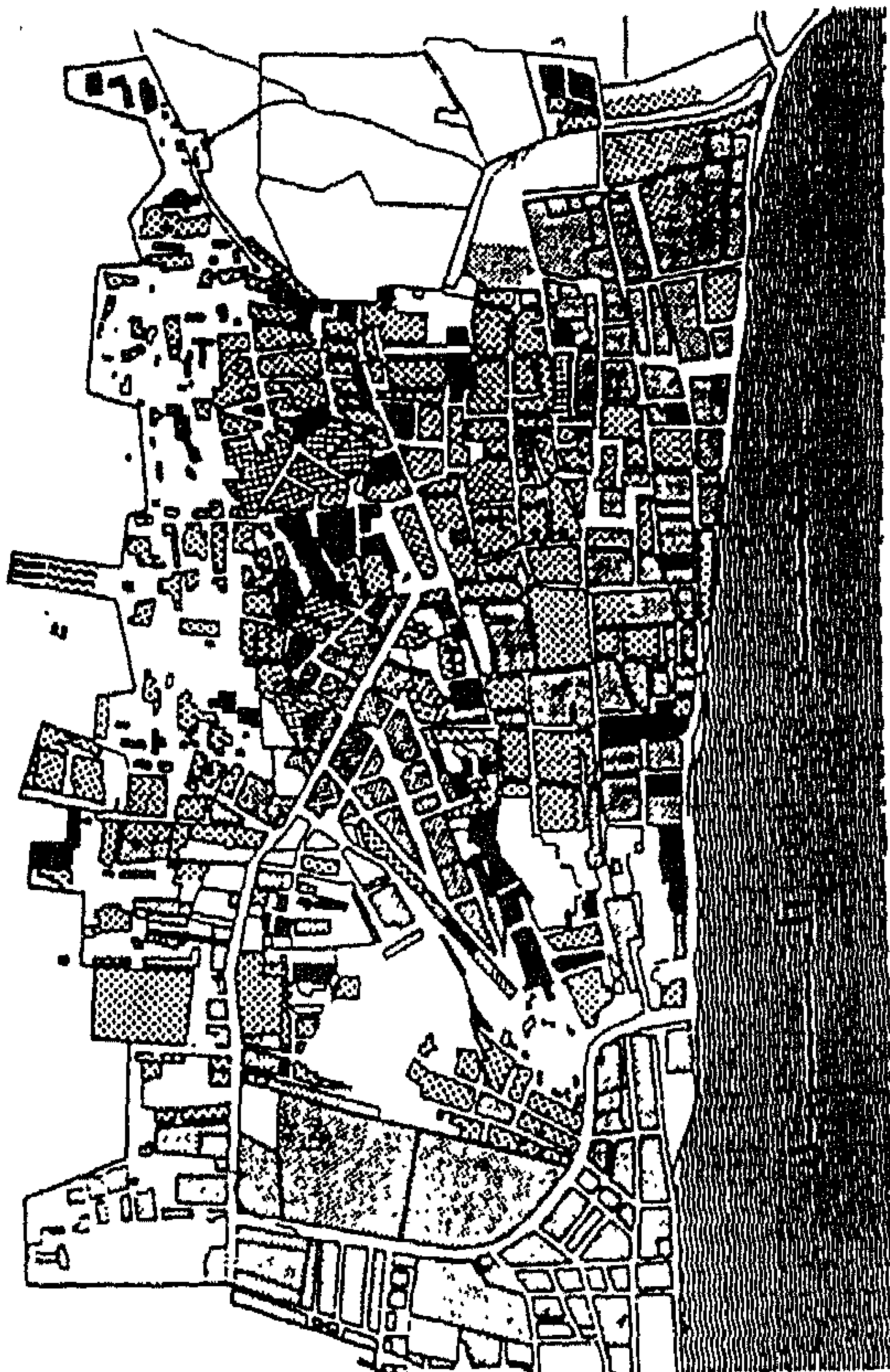


مدينة رشيد

حالات المبانى

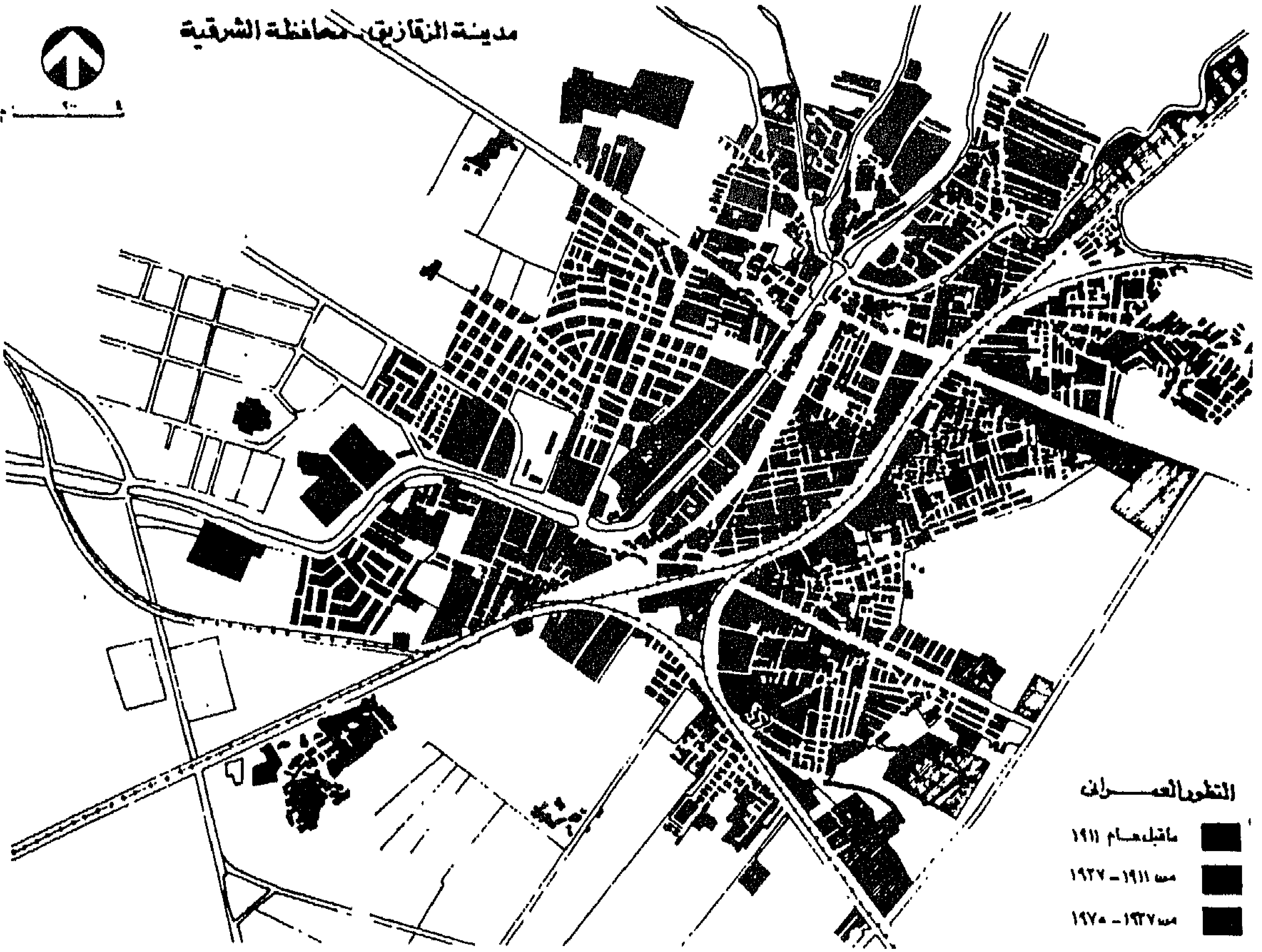


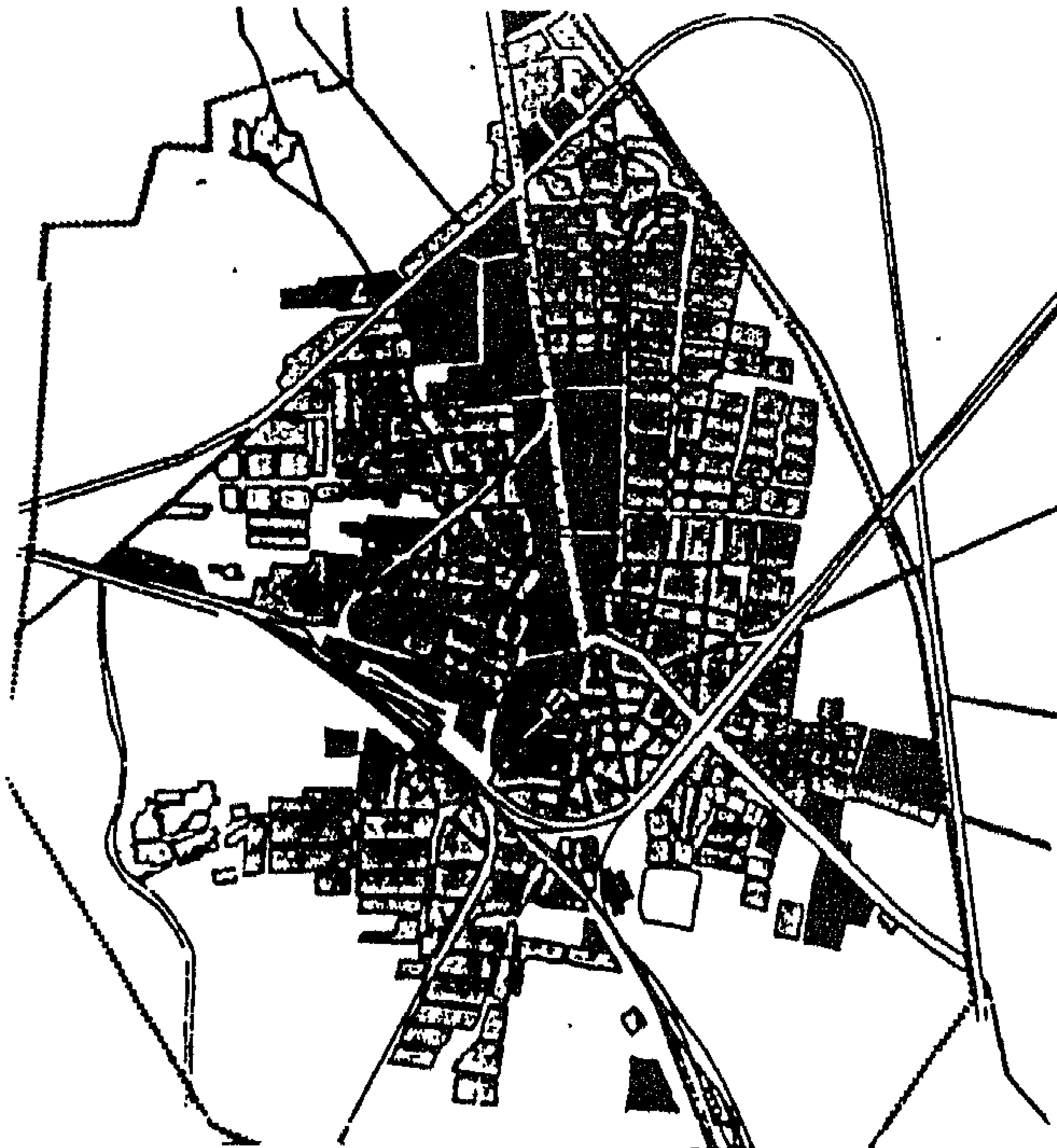




شكل (٦) حالات المبانى بمدينتى الزقازيق ورشيد بمصر







مدينة طنطا

التطور العمراني

عام ١٩٠٠
عام ١٩٤٥
عام ١٩٨٥

شكل (٧) التطور العمراني لمدينتي الزقازيق وطنطا بمصر

ويوضح البيان الآتى التطور العمرانى للقاهرة والإسكندرية ومدن عواصم المحافظات (عام ١٩٨٦)

المحافظة	قبل ١٩٤٠	١٩٤٠ - ١٩٦٠	١٩٦٠ - ١٩٨٠	١٩٨٠ - ١٩٨٦
القاهرة ٪	١٨	١٨	٤٣	٢١
الإسكندرية ٪	١٦	١٨	٥٠	١٦
مدن العواصم ٪	١٦	١٩	٤٥	٢٠

ويلاحظ أن المبانى التى بنيت قبل عام ١٩٦٠ تمثل حوالى ثلث المبانى وبالطبع تغيرت هذه النسبة بدرجا كبيرة الآن ، نظرا لبناء كم ضخم من المساكن بعد ١٩٨٦ ، وتتركز المبانى القديمة التى بنيت ١٩٤٠ فى وسط المدن كما توضحه الخرائط السابقة .

كما يوضح البيان الآتى توزيع المبانى حسب طريقة الإنشاء (١٩٨٦)

المحافظة	هيكل خرسانى	سقف خرسانة مسلحة	أخرى
القاهرة ٪	٣٤	٣١	٣٥
الإسكندرية ٪	٣٠	٤٤	٢٦
عواصم المحافظات ٪	٢٨	٣٥	٣٧

ويلاحظ أن المبانى المشيدة بالهيكل الخرسانى والأسقف المسلحة تمثل حوالى الثلثين من إجمالى المبانى وتشكل المبانى غير الخرسانية حوالى الثلث .

الإسكان العشوائى فى مصر
Informal Housing in Egypt

يقصد بالإسكان العشوائى فى هذا الباب المبانى التى يقوم بتشييدها القطاع الخاص – الأهالى – من مواد دائمة وليست هشة ، سواء على أرضه أو على أراضى الدوله المغتصبة ، تقام بدون تخطيط أو ترخيص، مبانى غير مستوفاة للإشتراطات الصحية والهندسية من تهوية وإضاءة وتشميس ، لا تطابق قوانين المبانى والإسكان من حيث الإرتفاعات والأفنية وتوفير المرافق – تقام على ارض غير مقسمة تقسيما يطابق قانون تقسيم الأراضى ، ولا يقصد بالإسكان العشوائى إسكان العشش التى تبنى بمواد غير متينة أو ثابتة أو دائمة والتى سيتناولها الباب التالى .

والعشوائيات نسيج عمرانى غير متجانس ، يتكون من إسكان غير مرخص فى مناطق محرومة من المرافق العامة والخدمات الأساسية وخدمات جمع القمامة ، وقد تعددت أشكالها وصورها ، وإنتشرت على أطراف المدن فى بادئ الأمر ثم تسربت تدريجيا إلى ضواحيها ثم إلى داخلها .

ويتضح من ذلك أن مناطق الإسكان العشوائى عبارة عن تجمعات نشأت فى غيبة من التخطيط العام للمدن ، وخروجا عن القوانين المنظمة للعمران وحماية الأراضى الزراعية ، وتعديا على أملاك الدولة والأفراد، ومن الطبيعى أن تكون بالتالى محرومة من المرافق والخدمات الأساسية من مياه وصرف صحى وكهرباء ونقطة بوليس أو وحدة صحية أو مدرسة إبتدائية أو سيارة مطافئ ، ولا تستطيع سيارة إسعاف أن تمر بشوارعها .

بعد زلزال ١٩٩٢ وأحداث الشغب التى حدثت فى بعض مناطق القاهرة بدأت الدولة تلتفت إليها عن طريق تطويرها ومدها ببعض المرافق وتوفير بعض الخدمات العامة بها .

والإسكان العشوائى ظاهرة تتسم بالإنتشار السريع حول المدن الكبرى كالقاهرة الكبرى ، ولبيان ضخامة حجم هذه الظاهرة تشير نتائج تحليل الإحصاء الإسكانى لعام ١٩٧٩ "الدراسة الخاصة بالسياسة القومية للتنمية الحضرية – NUPS" إن حوالى مليون ونصف وحدة سكنية قد تم تشييدها فى الفترة ما بين عامى ١٩٦٠ – ١٩٧٦ ، وأن هذه الوحدات لم يقم ببنائها القطاع العام ، كما أنها لم تسجل للقطاع الخاص، إذ أن أصحابها لم يحصلوا على تراخيص بناء لإقامة هذه الوحدات .

ويساهم قطاع الإسكان العشوائى بالنصيب الأكبر فى توفير وحدات الإسكان ، إذ تشكل مجموع وحداته السكنية حوالى ٧٠٪ من إجمالى المطروح فى سوق الإسكان من قبل القطاع الخاص فى تلك الفترة – ويصل معدل إنتاجه ١٠٠ ألف وحدة سكنية سنويا .

أسباب نمو المناطق العشوائية

يرجع وجود مشكلة الإسكان العشوائى إلى مجموعة من الأسباب يمكن تلخيصها فى الآتى :

١- تخفيض القيمة الإيجارية وإنسحاب الحكومة من إنتاج الإسكان بهدف التأجير

خفضت القيمة الإيجارية للمساكن عدة مرات كما سبق شرحه ، وإنسحبت الحكومة من إنتاج المساكن المدعمة لذوى الدخل المحدود بهدف التأجير إلى نمط التمليك مما ترتب عليه نقص الوحدات السكنية المدعمة كما تحول قطاع الإستثمارات العقارية إلى إستثمار فى العمارات العالية والأبراج داخل المدينة ، وبهذا وجدت الغالبية العظمى من السكان نفسها مطرودة من وسط المدينة إلىالأطراف حيث أسعار الأرض أرخص من أسعار وسط المدينة ، وقيام الأهالى بتوفير مساكنهم بجهودهم الذاتية ، وبهذا يوفر الإسكان العشوائى المسكن على نطاق واسع لمجموعات الدخول المتخلفة ، وخاصة مجموعات الدخل التى تتدرج من الطبقة الفقيرة إلى الطبقة المتوسطة ، وكان لهذه المناطق العشوائية دور كبير فى المساهمة فى حل مشكلة الإسكان – من ناحية الكم على حساب الكيف .

٢- ضعف الإهتمام بالتمية الإقليمية

إستهدفت جهود التنمية التى بذلت منذ الخمسينيات إعادة توزيع السكان للخروج من وادى النيل الضيق إلى مجتمعات جديدة صناعية وزراعية وسياحية خارج الوادى ، وذلك للحد من موجات الهجرة إلى مناطق الجذب التقليدية بالمحافظات الحضرية كالقاهرة والإسكندرية والجيزة والقليوبية ، ورغم كل الجهود فإن الإحصائيات السكنية توضح ثبات التوزيع النسبى للسكان بين الريف والحضر بواقع ٥٦٪، ٤٤٪ على الترتيب ، وهو ما يعنى عدم إستجابة الحركة السكانية لإجراءات توزيع السكان بين الريف والحضر فى غير صالح الحضر وهو ما توضحه إحصاءات الكثافة السكانية بالمحافظات المختلفة بين عام ٨٦ – ١٩٩٢ حيث زادت الكثافة السكانية بالمحافظات غير الحدودية من ٧٨٧ إلى ٩١٢ فرد/كم^{٢} بمعدل نمو سنوى ٣٪ تقريبا .

وكانت النتيجة الطبيعية لعدم توفر البعد الإقليمى للجهود التى بذلت لإحداث التنمية فى مصر أثر ملحوظ على تكوين المناطق العشوائية ، وزيادة إستيعابها للأفراد ، حيث دفع سوء الأحوال الإقتصادية فى المناطق الريفية كثير من الأفراد إلى الهجرة الداخلية إلى المناطق الحضرية سالفة الذكر ، للبحث عن فرص عمل ، وفى الوقت الذى كانت فيه هذه المحافظات الحضرية غير مستعدة بقدر كاف لإستيعاب الوافدين الجدد إليها .

٣- غياب دور التخطيط العمرانى

صدر قانون الخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ، الذى يهدف إلى تحديد الكثافات السكانية والبنائية للمدينة ، وتنظيم تخطيط إستعمالات أرض الإقليم على الأنشطة المختلفة السكانية والصناعية والخدمية والزراعية وتحديد إرتفاعات المبانى ، ومناطق الإمتداد العمرانى السليم للمدينة ، وكذا تحديد إتجاهات حركة المواصلات بحيث تضمن إنتقال السكان من مساكنهم إلى أماكن عملهم دون أى مشقة أو إختناقات، ورغم مرور أكثر من عشر سنوات على صدور هذا القانون فإن تطبيقه كان متواضعا للغاية ، مما ترتب

عليه ظهور الإمتدادات العمرانية العشوائية غير المخططة وتعقد مشاكل المرور وغيرها من مشاكل المدن الكبرى التى سبق شرحها .

- إرتفاع معدلات نمو السكان

يعانى الإقتصاد المصرى من ظاهرة إرتفاع معدل النمو السكانى به ، بما يشكل ضغطا على جهود التنمية المبذولة ، وتمارس ظاهرة معدل النمو السكانى فى مصر آثارها على مشكلة الإسكان فى المناطق العشوائية من خلال النواحى الآتية :

أ- إرتفاع نسبة الشباب (وهم سكان دون سن الثلاثين) حيث أدى إرتفاع هذه النسبة إلى تواجد مشكلة البحث عن العمل خاصة للفئات التى تزيد أعمارها عن ١٥ عاما .

ب- إرتفاع نسبة السكان الذين هم فى سن العمل (ممن تتراوح أعمارهم بين ١٥ - ٦٥ عاما حيث بلغت نسبتهم إلى إجمالى السكان ٥٨٪ (عام ١٩٩٢) وعدم إتاحة فرص عمل لهم يدفع جزء من الأيدى العاملة التى تعانى من البطالة إلى اللجوء إلى المناطق العشوائية للعيش بها ، لما تتيحه هذه المناطق لقاطنيها من إنخفاض نسبى فى أعباء المعيشة .

جـ- زيادة الميل إلى الزواج مع زيادة نسبة منهم فى سن الشباب ، وما يتطلبه هذا الأمر من بحث عن مسكن للأسرة الجديدة دون توافر للإمكانيات للحصول على هذا المسكن داخل النطاق العمرانى للمدن القائمة ، ونظرا لعدم تطلب السكن فى المناطق العشوائية لإحتياجات متعددة ترهق الأسرة الجديدة على النحو الوارد بغيرها من المناطق ، لذا يلجأ بعض حديثى الزواج من قليلي الإمكانيات المادية إلى البحث عن مسكن فى المناطق العشوائية للإقامة به ، مما يزيد من عدد سكان هذه المناطق ويؤدى إلى تفاقم المشكلة .

٥- قسوة الإشتراطات البنائية

يبرر بعض ملاك عقارات المناطق العشوائية واصحاب التقاسيم أن الإشتراطات البنائية الواردة بقوانين تقسيم الأراضى وتنظيم المبانى إشترطات قاسية وشديدة ، حيث تنص تلك الإشتراطات على ترك ثلث أرض التقسيم للشوارع والحدائق وألا يقل عرض الشارع عن ١٠ متر وألا تزيد نسبة إشغال المبنى عن ٦٠٪ من المساحة الكلية للقطعة ، وألا يزيد إرتفاع المبنى عن مرة ونصف مرة عرض الشارع ، يقولون إنها إشتراطات قاسية لا تسمح للمالك بالإستفادة الكاملة من قطعة الأرض التى يمتلكها ، فيقسمونها إلى قطع ذات شوارع ٤ متر مثلا ويبنون على كامل قطعة الأرض ويرتفعون بالمبانى بإرتفاعات لا تتمشى مع عروض الطرق .

على الجانب الآخر يقول خبراء التشريع العمرانى أن هذه الإشتراطات وضعت لتوفير التهوية والإضاءة النهارية والخصوصية وتوفير بيئة سكنية صحية راقية ، وأى تنازل عن الحد الأدنى لهذه الإشتراطات لا يوفر المسكن الصحى الآمن المريح ، الذى يؤدى وظيفته على الوجه الأكمل ويترتب على مخالفة

القوانين إسكان هابط المستوى صحيا وهندسيا .

٦- التراخى فى تطبيق القوانين

يوجد قصور وعدم جدية في تنفيذ القوانين الخاصة بحماية الأراضى الزراعية وتقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المبانى ، حيث يوجد تساهل كبير من قبل أجهزة الدولة المسئولة والقائمة على تنفيذ هذه التشريعات لأسباب عدة منها عدم خبرة بعض المهندسين أو العجز فى إعدادهم أو الإنحرافات من بعضهم مما ترتب عليه كثرة المخالفات وعدم إكتراث الأهالى بهذه القوانين .

٧- الضغوط السياسية والشعبية

لا تقتصر مسئولية أجهزة الدولة على التقصير فقط ، ولكنها تقوم فى موسم الإنتخابات بتزويد المناطق المخالفة لكل القوانين (والتى حكم على الكثير منها بالإزالة) بالمرافق العامة والخدمات الأساسية وذلك تحت الضغوط السياسية ، كما تتدخل الأجهزة الشعبية لرفع وإلغاء المحاضر والجنح التى حررت ضد المخالفين ، وحتى مسألة التعدى على أرض الحكومة الصحراوية والجبلية تتدخل هذه الأجهزة وقت الإنتخابات لدى المسئولين وتبيع الدولة هذه الأراضى لواضعى اليد عليها بأسعار زهيدة .

مناطق الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى

نمت مناطق الإسكان العشوائى بالقاهرة نموا سريعا خاصة فى عقدى السبعينيات والثمانينيات ، حتى وصلت نسبة الوحدات السكنية التى أنشئت بطريقة غير رسمية – غير مرخص – نحو ٨٤٪ من جملة ما تم إنشاؤه فى العاصمة .

وفى عام ١٩٩٢ قامت الهيئةالعامة للتخطيط العمرانى بعمل مسح ميدانى لمناطق الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى ، التى تضم محافظة القاهرة الكبرى وبعض أجزاء من محافظتى الجيزة والقليوبية ، قامت بمسح المناطق العشوائية التى أقيمت تقريبا بعد عام ١٩٦٠ ، على ارض فضاء سواء كانت زراعية أو صحراوية أو جبلية ، وقد تم الإنتهاء من هذه الدراسة ، وخرجت فى تقرير صدر فى يناير ١٩٩٣ أوضح أن القاهرة الكبرى توجد بها ٢٣ منطقة عشوائية تغطى مساحة ٢٠٦٢٥ فدان يقطنها ٥,٨٨ مليون نسمة ، توزيع هذه المناطق :

- ١١ منطقة عشوائية بمحافظة القاهرة ، يقطنها ٢,٨٤٧ مليون نسمة (٧٢٠٠ فدان) .
- ١٠ مناطق عشوائية بمحافظة الجيزة ، يقطنها ٢,٣٨٣ مليون نسمة (٧٨٢٥ فدان) .
- ٢ منطقةعشوائية بمحافظة القليوبية ، يقطنها ٦٥٠ ألف نسمة (٢٦٠٠ فدان) .

وفيما يلى نبذة مختصرة عن كل منطقة ، والأرقام الواردة والخاصة بالمساحة وعدد السكان هى حسب

المسح الذى تم فى ١٩٩٢ وصدر فى تقرير يناير ١٩٩٣ .

أولا : محافظة القاهرة

١- عين شمس والمطرية والمرج : بدأت نشأة هذه المناطق العشوائية فى منتصف السبعينيات على أرض زراعية ، تبلغ مساحتها نحو ٣٧٠٠ فدان ، ويبلغ عدد سكانها نحو ١,١١ مليون نسمة بكثافة سكانية حوالى ٣٠٠ نسمة/فدان ، ونسبة الأرض الفضاء بها حوالى ٢٠٪ من إجمالى المساحة – شكل (٨).

٢- الوايلى والزاوية الحمراء : توجد ضمن قسمى حدائق القبة والشرابية ، بدأت نشأتها فى منتصف الستينيات فى شكل تقسيمات صغيرة على الأرض الزراعية ، ثم إتسع العمران ليملأ الفراغ بين ترعة الإماعيلية وشارع بورسعيد ، تبلغ مساحتها نحو ٨٥٠ فدان ، يقطنها حوالى ٢٥٥ ألف نسمة بكثافة سكانية ٣٠٠ نسمة/فدان ، ولا توجد بها أرض فضاء – الشكل السابق .

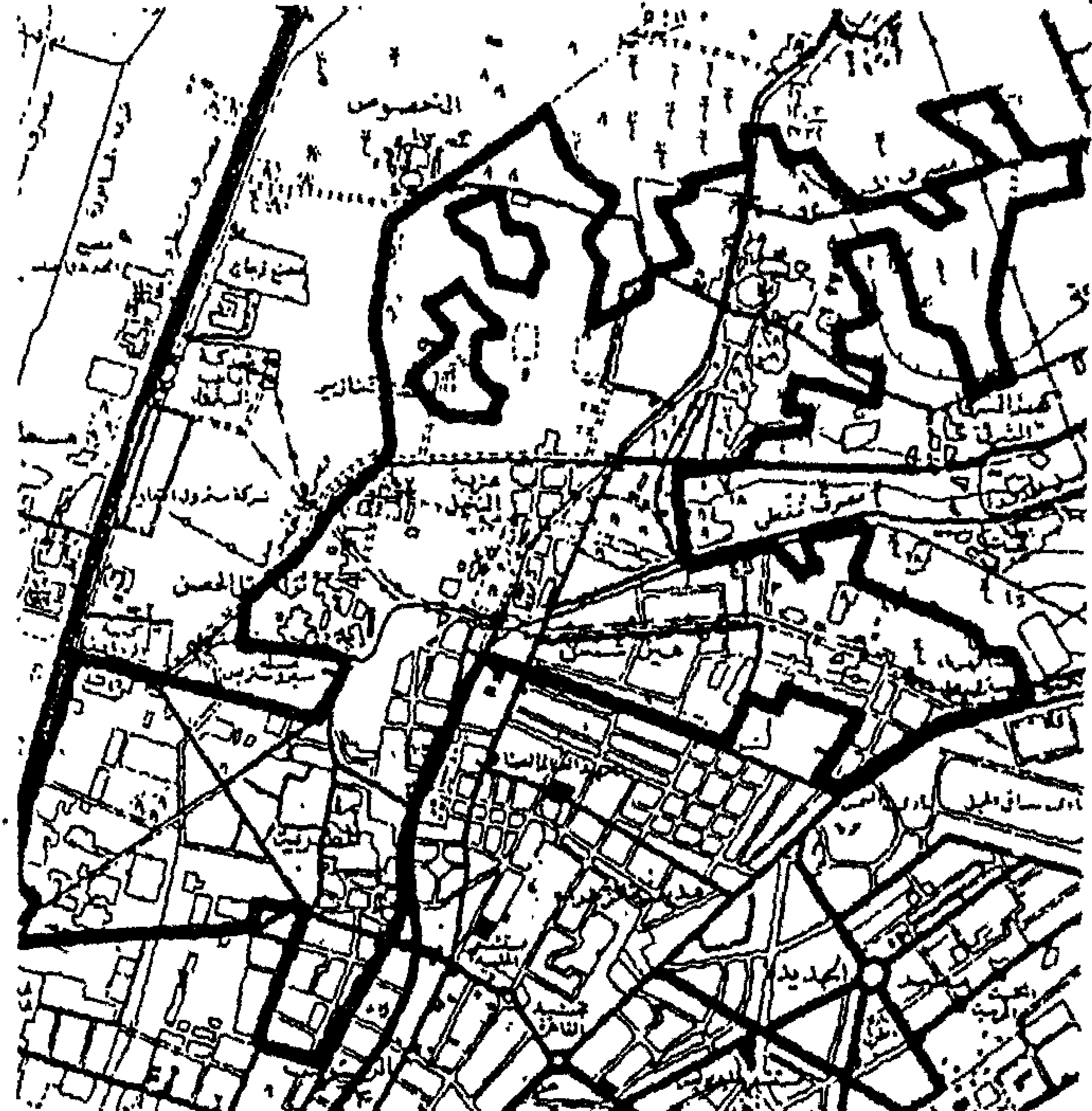
٣- منشية ناصر : تقع شرق منطقة القلعة وغرب مدينة نصر وشمال مقابر الغفير بدأت نشأتها على ارض جبلية فى منتصف الستينيات ، تبلغ مساحتها ٦٠٠ فدان ، يسكنها ١٢٠ ألف نسمة بكثافة ٢٠٠نسمة/فدان، ولا يوجد بها أرض فضاء .

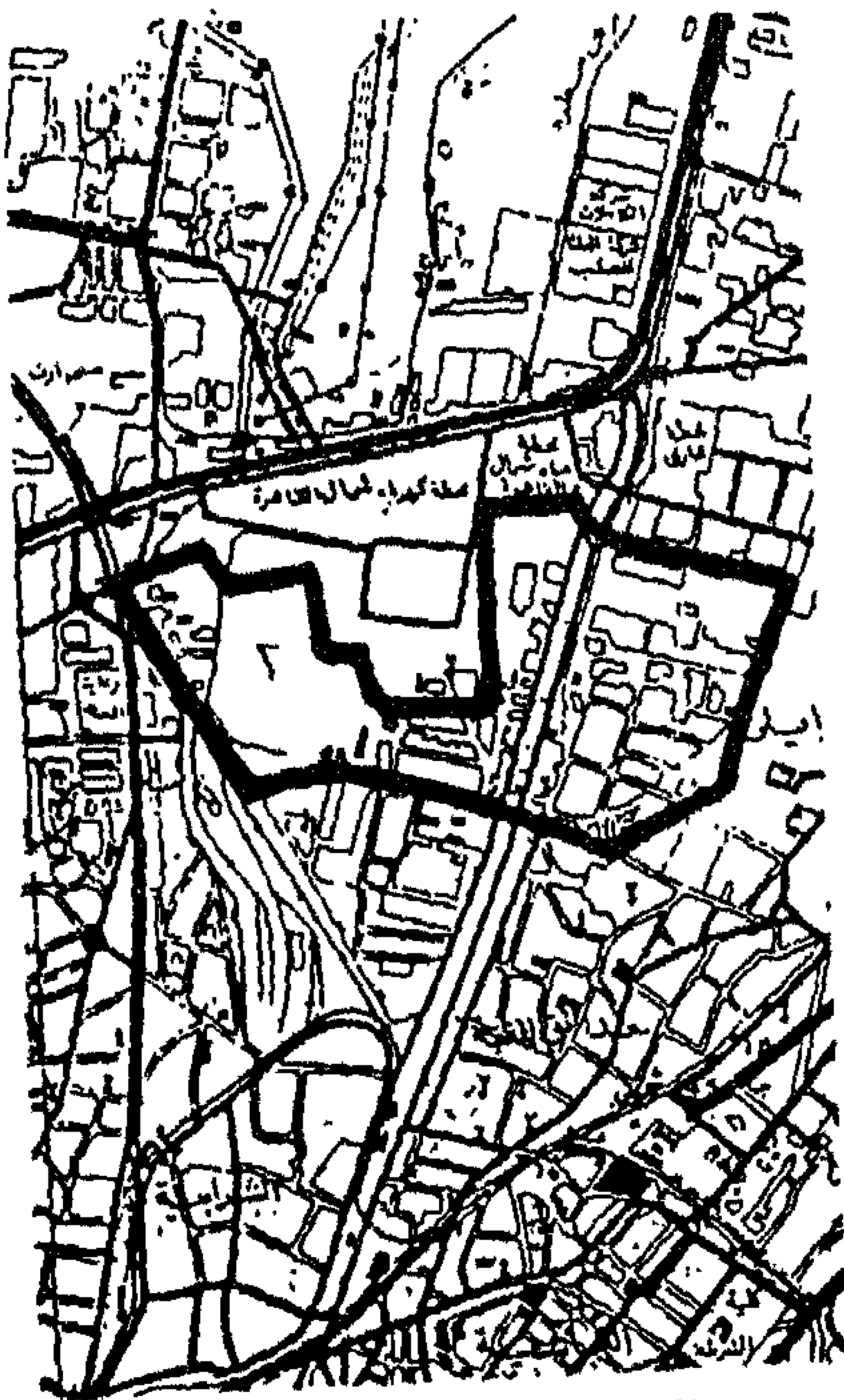
٤- عزبة الهجانة : تقع داخل حدود إمتياز مدينة نصر ، جنوب طريق القاهرة السويس بين كيلو٤ وكيلو٥، ترجع نشأتها إلى نهاية الستينيات عندما اقامت قوات الهجانة مساكن لأسرهم على أرض صحراوية ، ثم سرعان ما إمتد العمران ليغطى مساحة ٦٠٠فدان يقطنها ١٠٨ ألف نسمة بكثافة ١٨٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء ، وتعتبر العزبة عائقا أمام الإمتداد العمرانى لمدينة نصر – الشكل السابق .

٥- الفسطاط : تتبع قسم مصر القديمة ، وترجع نشأتها إلى منتصف السبعينيات على ارض جبلية محصورة بين خط المترو غربا والبساتين شرقا ومن الشمال يحدها طريق مصر القديمة ، وكانت نواة هذه المنطقة منطقتى أثر النبى وأسطبل عنتر ، ثم إمتد العمران شرقا نحو الإمام الشافعى والبساتين ، ليغطى مساحة ٤٠٠ فدان ، يقطنها ١٠٠ ألف نسمة بكثافة ٢٥٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .

٦- البساتين :تقع جنوب القاهرة ويحدها هضبة البساتين شمالا ومعادى السرايات جنوبا وسكة حديد المعادى غربا ، كانت النمطقة أصلا أرضا زراعية ترويها ترعة الخشاب ، ردمت الترعة وتحولت الأرض الزراعية إلى منطقة سكنية زحفت على الأرض الصحراوية المجاورة لتغطى مساحة ٤٠٠ فدان بيسكنها حوالى ١٠٠ ألف نسمة بكثافة ٢٥٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .

٧- دار السلام : تقع ضمن قسم البساتين ، إمتداد طبيعى لمنطقتى الفسطاط والبساتين ، بدأت نشأتها فى الستينيات ، إمتد العمران على الأرض الزراعية ، ليغطى مساحة ١٣٠٠ فدان يقطنها نحو ٤٨٠ألف نسمة ، بكثافة ٣٧٠ نسمة/فدان ، تبلغ نسبة الأرض الفضاء بها ٥٪ من إجمالى المساحة – الشكل السابق.

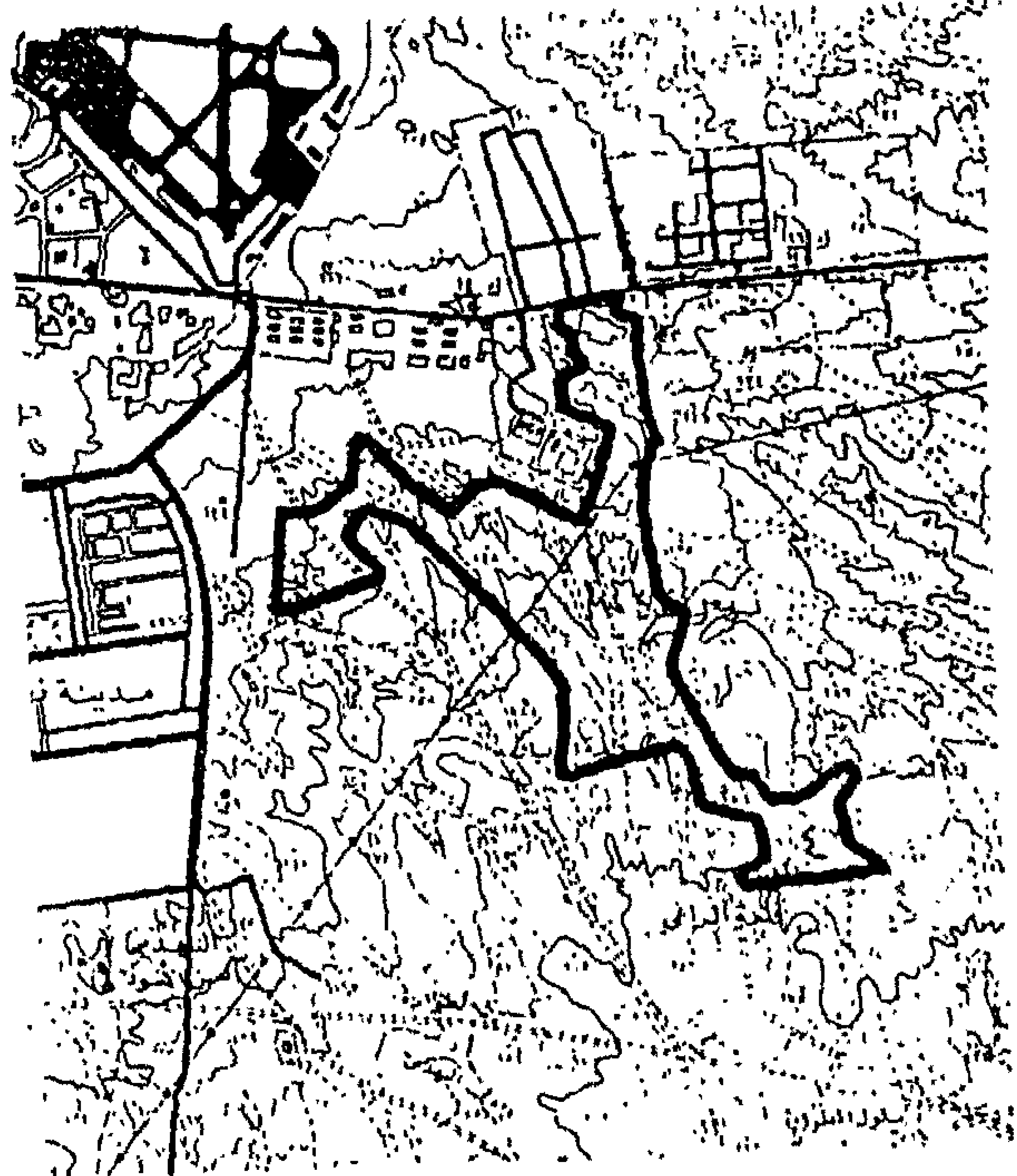


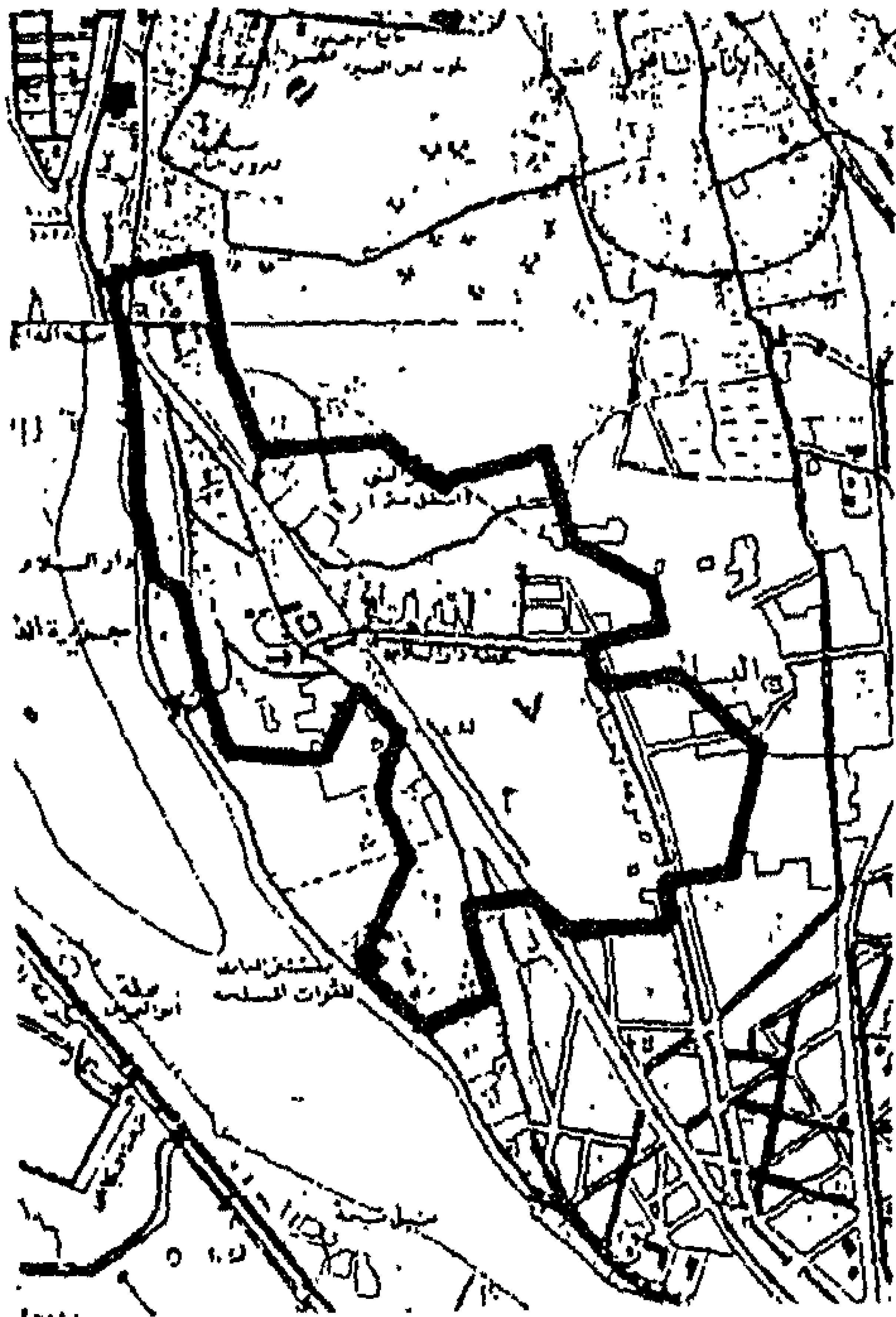


المساحة العشوائية مقارنة بالوضع في عام ١٩٧٠

منطقة عين شمس و المطرية و المرج

منطقة الوايلى والزاوية الحمراء





منطقة عزبة الهجانية

منطقة دار السلام

شكل (٨) بعض المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة

٨- طرة والمعصرة : تقع المنطقة بين وادى طرة وطريق الأوتوستراد شرقا وخط سكك حديد حلوان غربا ، تتبع قسم المعادى إداريا ، يرجع تاريخ نشأتها إلى أوائل السبعينيات بتكوين بؤرتين عمرانيتين متدهورتين، إمتدتا على الأرض الزراعية الصحراوية بمحاذاة ترعة الخشاب لتلتحما وتغطى مساحة قدرها ١٠٠٠ فدان يقطنها نحو ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان وتبلغ نسبة مساحة الأرض الفضاء ٢٥٪ من إجمالى مساحة المنطقة – شكل (٩) .

٩- عرب غنيم وعرب راشد : تقع المنطقة غرب الكتلة المبنية لمدينة حلوان وضمن حدود المدينة إداريا ، وهى إمتداد طبيعى لعمران طرة والمعصرة ، ويرجع تاريخ نشأتها إلى أوائل الستينيات نتيجة تمركز الصناعة بالمنطقة ، تبلغ مساحتها نحو ٧٠٠ فدان كانت أرضا زراعية ، يسكنها نحو ١٢٦ ألف نسمة بكثافة ١٨٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء – الشكل السابق .

١٠- كفر العلو : ضمن الحدود الإدارية لمدينة حلوان ، بدأت نشأتها فى بداية الستينيات بعزبة كفر العلو الزراعية ، التى نمت وإمتدت عمرانيا جنوبا بين ترعة الحاجر وترعة الخشاب ، لتغطى مساحة ٢٥٠ فدان يقطنها نحو ٥٢ الف نسمة بكثافة ٢١٠ نسمة/فدان ، ونسبة الأرض الفضاء الموجودة بها ٢٥٪ من إجمالى مساحتها .

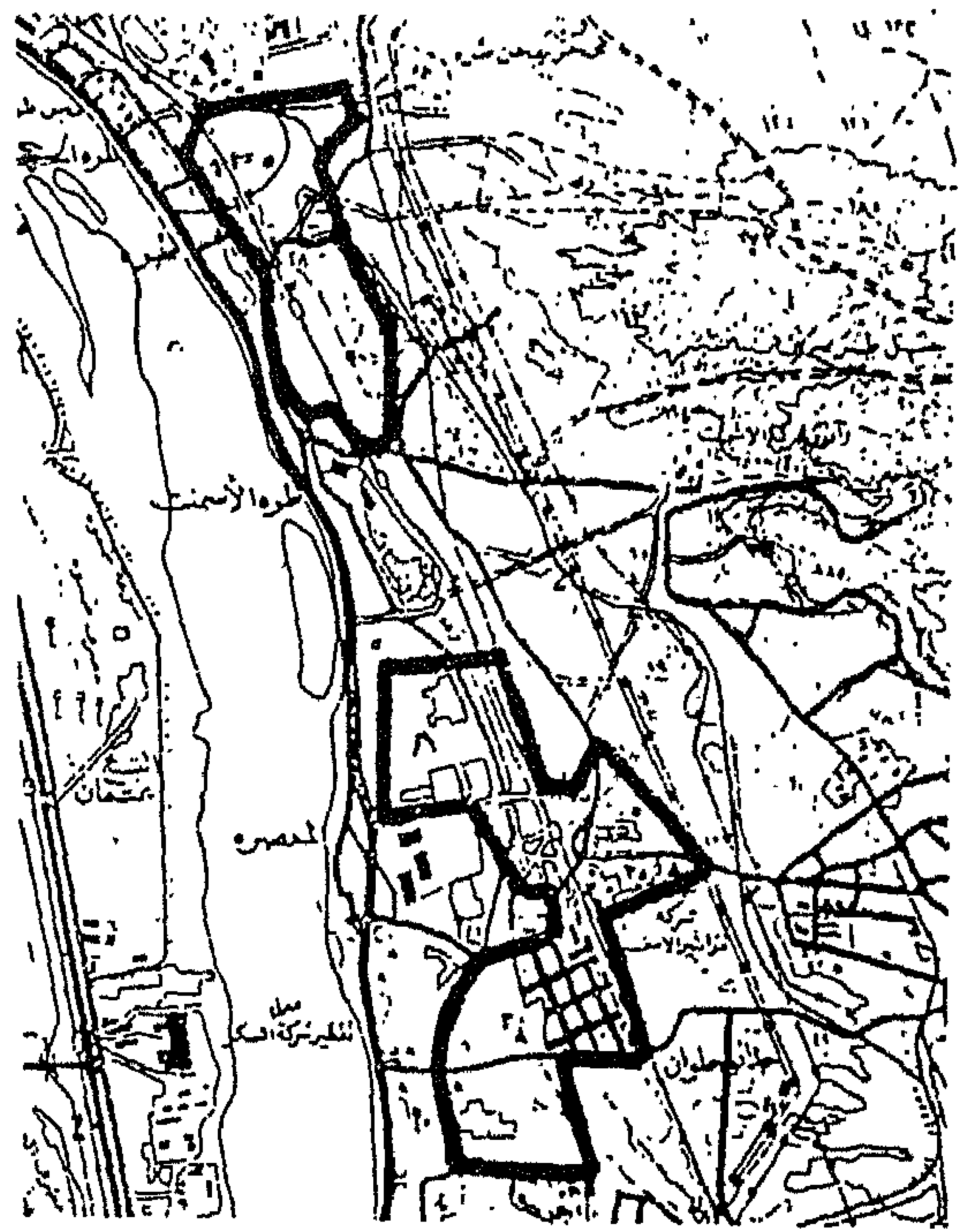
١١- الحكر والتبين : إمتداد طبيعى لكفر العلو على ترعة الحاجر ، يرجع تاريخ نشأتها أيضا إلى أوائل الستينيات، وتبلغ مساحتها الإجمالية ٤٠٠ فدان كانت أرضا زراعية يقطنها نحو ٤٨ ألف نسمة بكثافة ١٢٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها ارض فضاء .

ثانيا : محافظة الجيزة

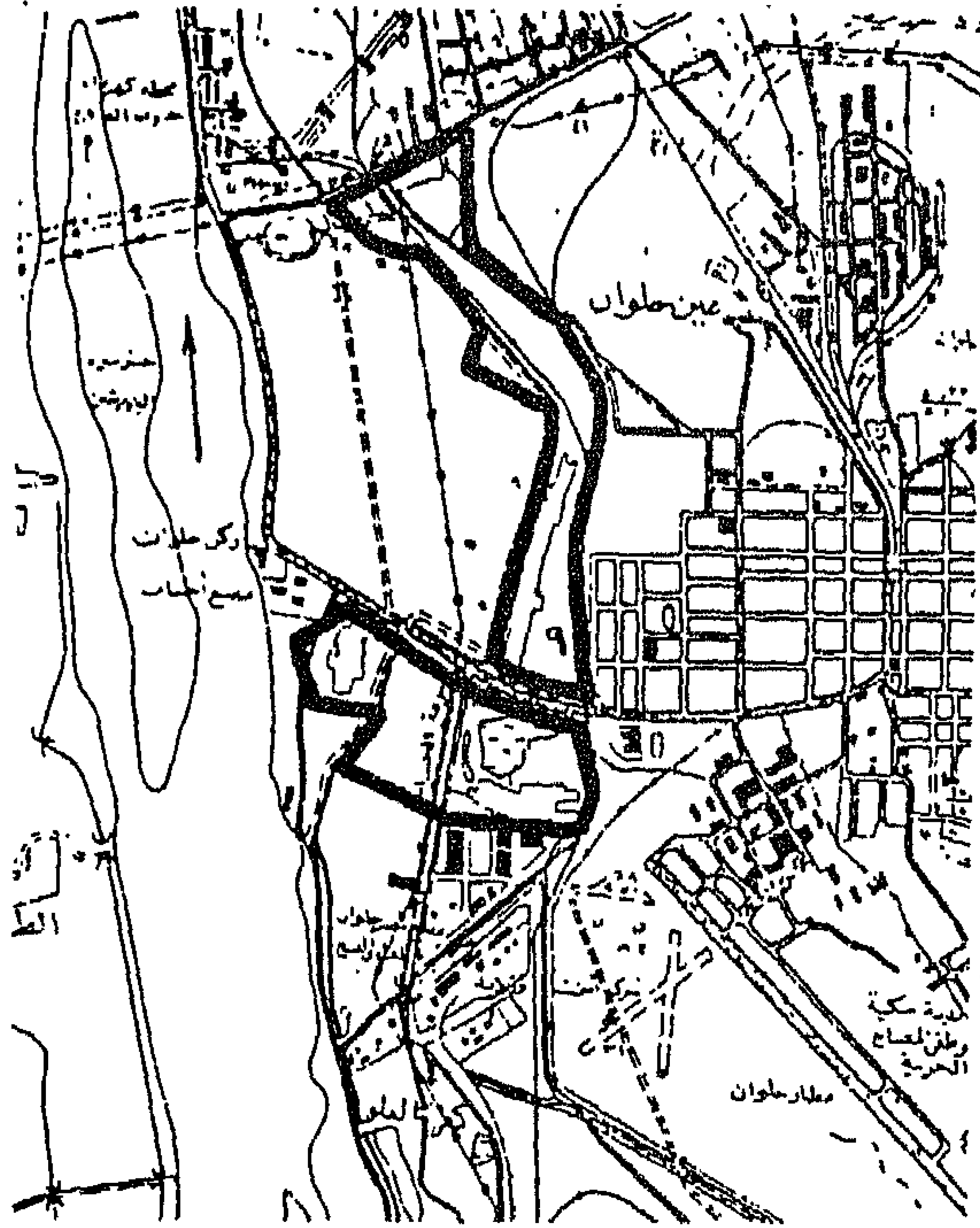
١- إمبابة والمنيرة الغربية : تقع المنطقة ضمن الحدود الإدارية لقسم إمبابة ، الذى يضم أيضا كفر السلمانية ووراق العرب ، ويرجع تكوينها إلى الإمتداد العمرانى لمدينة العمال بإمبابة فى الإتجاه الشرقى على الأرض الزراعية المتاخمة لنهر النيل على مساحة ١٦٠٠ فدان ، يسكنها نحو ٥٦٠ ألف نسمة بكثافة ٣٥٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء ، المنطقة كانت مرتعا للإرهاب وأحداث الشغب – الشكل السابق.

٢- بولاق الدكرور : تتكون من مناطق المعتمدية – كفر طهرمس – برك الخيام – ناهية – صفط اللبن ، تأثر الشكل العمرانى بتقسيم الأرض الزراعية إلى أحواض وترع ومصارف وتعدد الملكيات وتفتتها، تبلغ مساحتها ١٣٠٠ فدان يسكنها ٤٥٥ ألف نسمة بكثافة ٣٥٠نسمة/فدان ولا يوجد بها أرض فضاء – الشكل السابق.

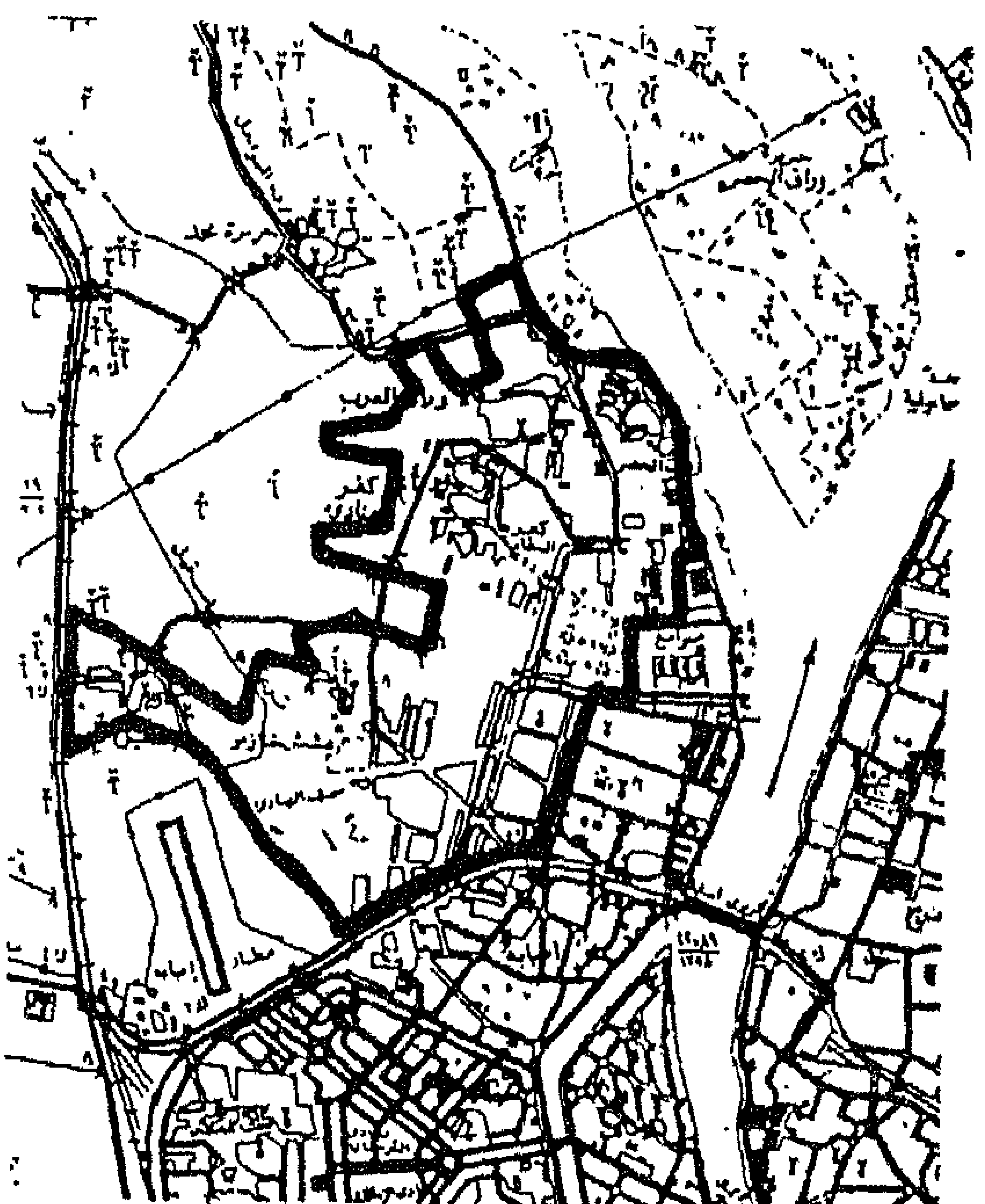
٣- فيصل : تمتد هذه المنطقة شريطيا بمحاذاة طريق الملك فيصل من ميدان الجيزة حتى ترعة المريوطية على أرض زراعية تبلغ مساحتها نحو ١٠٠٠ فدان ، ويبلغ حجم السكان نحو ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة



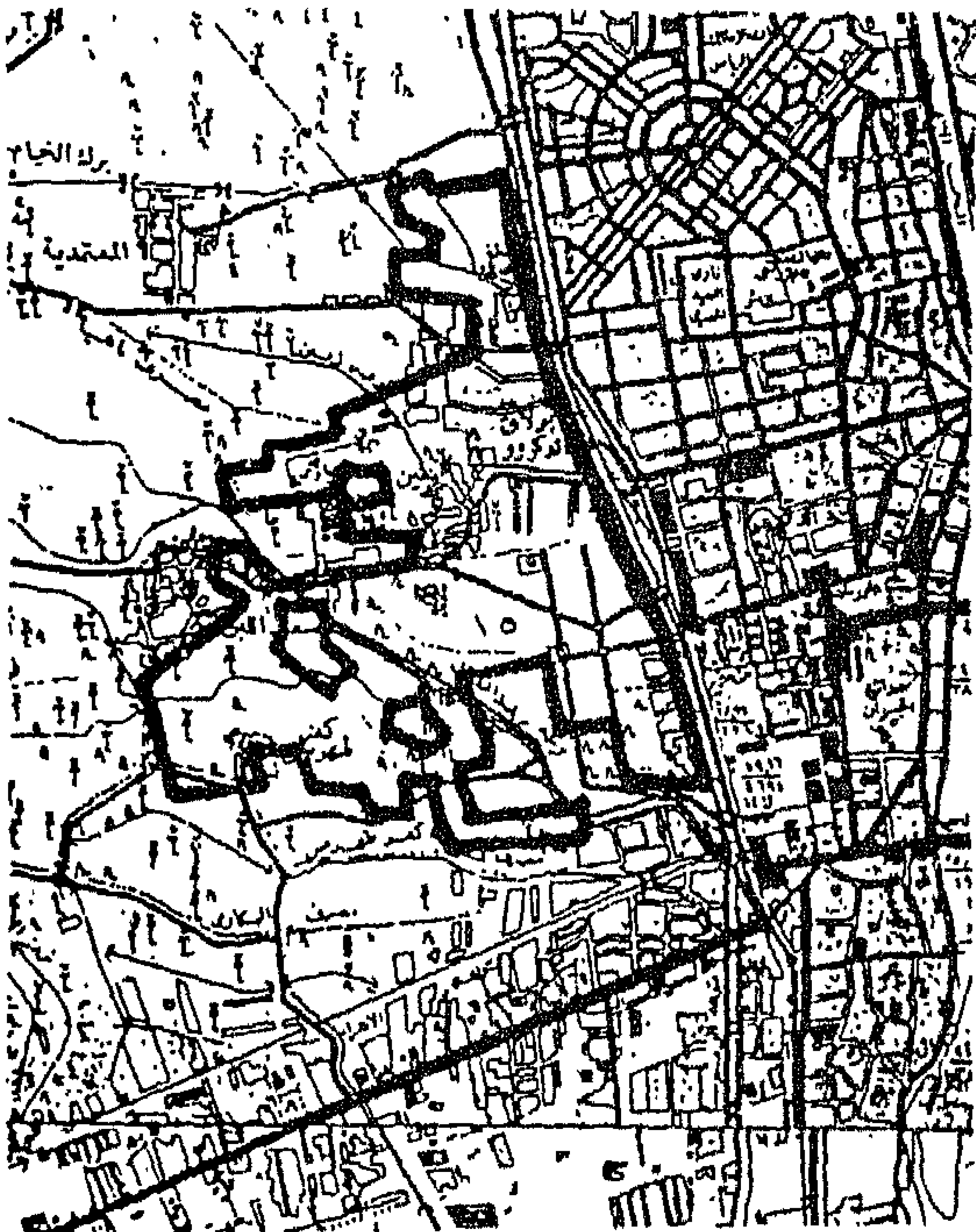
المساحة العشوائية مقارنة بالوضع في عام ١٩٧٠ **منطقة طره و المعصرة**



منطقة عرب غنيم وعرب راشد



منطقة امبابة والمنيرة الغربية



منطقة بولاق الدكرور

شكل (٩) بعض المناطق العشوائية بمحافظتى القاهرة والجيزة

٣٠٠نسمة/فدان ، ونسبة مساحة الأرض الفضاء بها نحو ٢٥٪ من إجمالى مساحة المنطقة – شكل(١٠).

٤- الأهرام : تمتد هذه المنطقة من ميدان الجيزة حتى الأهرامات ، كانت فى الستينيات أرضا زراعية تبلغ مساحتها ١٤٠٠ فدان ، يسكنها نحو ٤٣٠ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ، وتبلغ مساحة الأرض الفضاء بها نحو ١٥٪ من إجمالى المساحة – الشكل السابق .

٥- غرب المريوطية ونزلة السمان : تمتد طوليا بمحاذاة ترعة المريوطية فى الجزء الشرقى من شارع الأهرام ، تتكون المنطقة من قرى كفر نصار ونزلة السمان ونزلة البطران وكفر الجبل ، تشغل ساحة ١٣٠٠ فدان كانت أرضا زراعية فى السبعينيات ، ويبلغ حجم السكان نحو ٣٢٠ ألف نسمة بكثافة ٢٥٠ نسمة/فدان ، يعمل معظم السكان بالصناعات والمشغولات اليدوية المتعلقة بالسياح ، حوالى ٢٥٪ من مساحتها الكلية أرضا فضاء .

٦- ساقية مكى : تنحصر ما بين نهر النيل شرقا وترعة السواحل وخطوط سكك حديد الصعيد غربا ، يرجع تاريخ نشأتها إلى بداية السيتينيات وهى منطقة محدودة المساحة – ١٧٥ فدان – كانت أرضا زراعية ، يسكنها نحو ٥٢ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها أرض فضاء .

٧- المنيب : تعتبر إمتداد طبيعى لقرية الكنيسة من جهة الغرب ، بدأ إمتداد العمران فى بداية السبعينيات على الأرض الزراعية ليغطى مساحة ١٥٠ فدان وعدد سكانها ٤٥ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ولا يوجد بها أرض فضاء .

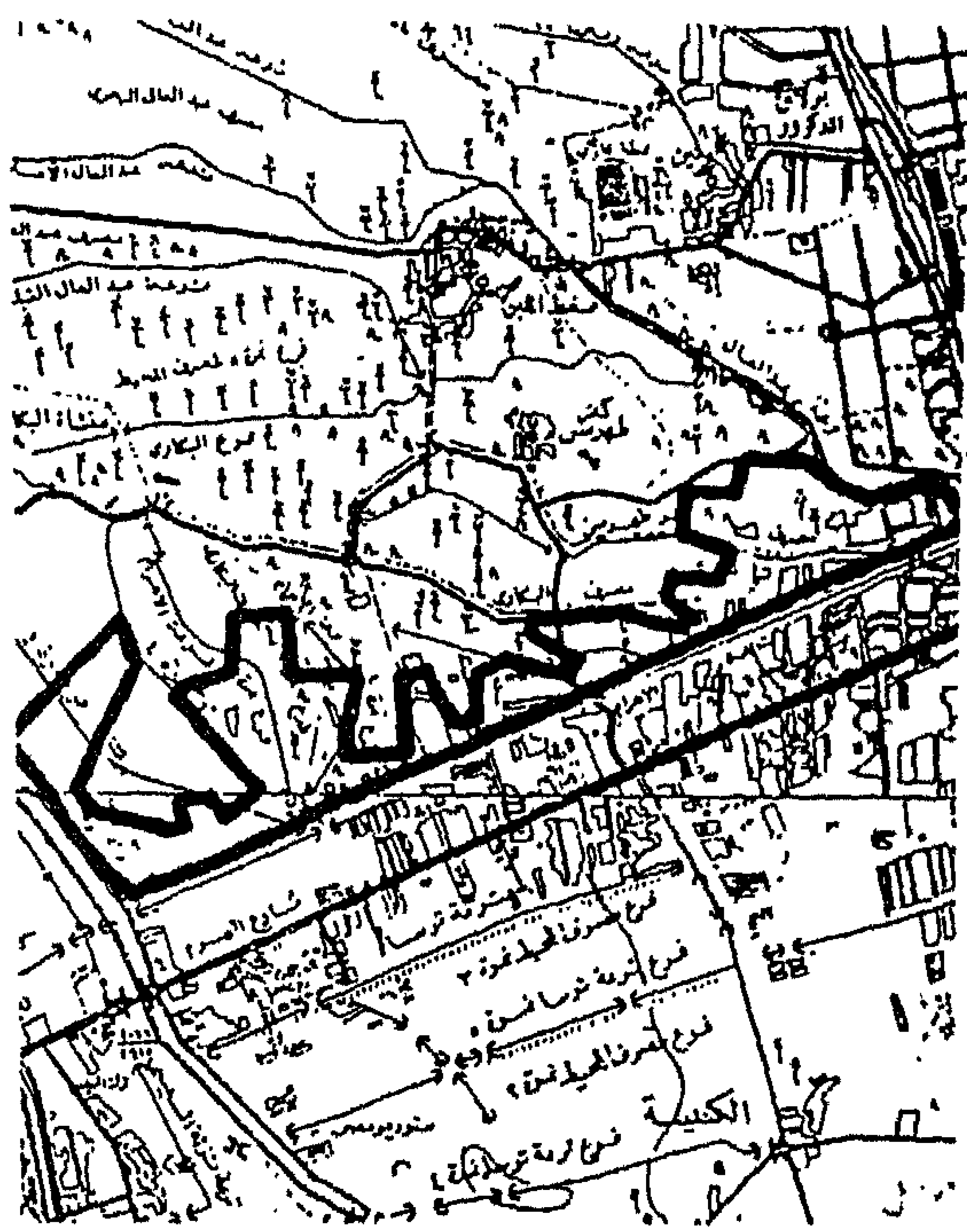
٨- منيل شيحة : منطقة متدهورة تعتبر إمتداد طبيعى لقرية منيل شيحة على الأرض الزراعية المحيطة بها، بدأت نشأة المنطقة فى السبعينيات ، تبلغ مساحتها ١٠٠ فدان وحجم سكانها ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة ٣٠٠ نسمة/فدان ، لا يوجد بها أرض فضاء .

٩- الحوامدية : تقع المنطقة العشوائية حول الكتلة العمرانية لمدينة الحوامدية ضمن القطاع المتجانس رقم ١٦ للقاهرة الكبرى ، بدأت نشأتها فى الستينيات ، مساحتها ٤٥٠ فدان كانت أرضا زراعية يقطها نحو ١٢٦ الف نسمة بكثافة سكانية ٢٨٠ نسمة/فدان ، ولا يوجد بها ارض فضاء .

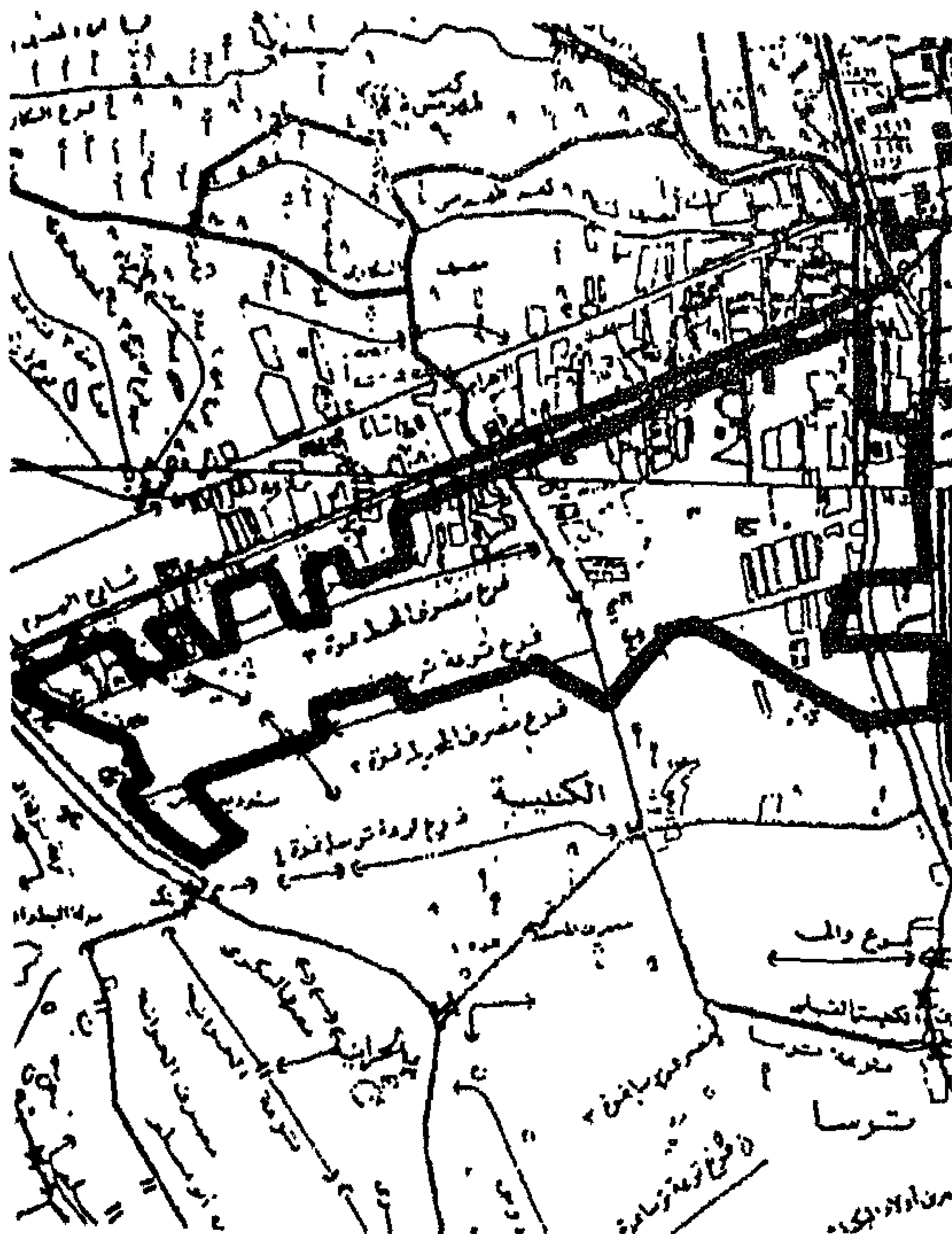
١٠- البدرشين وميت رهينة : تقع المنطقة داخل مركز البدرشين وقد نشأت على الأرض الزراعية فى بداية الستينيات ، تبلغ مساحتها ٣٥٠ فدان ، يقطنها نحو ٧٠ ألف نسمة بكثافة ٢٠٠ نسمة/فدان ، وتبلغ مساحة الأرض الفضاء نحو ٢٥٪ من إجمالى المساحة وهى عبارة عن جيوب زراعية .

ثالثا : محافظة القليوبية

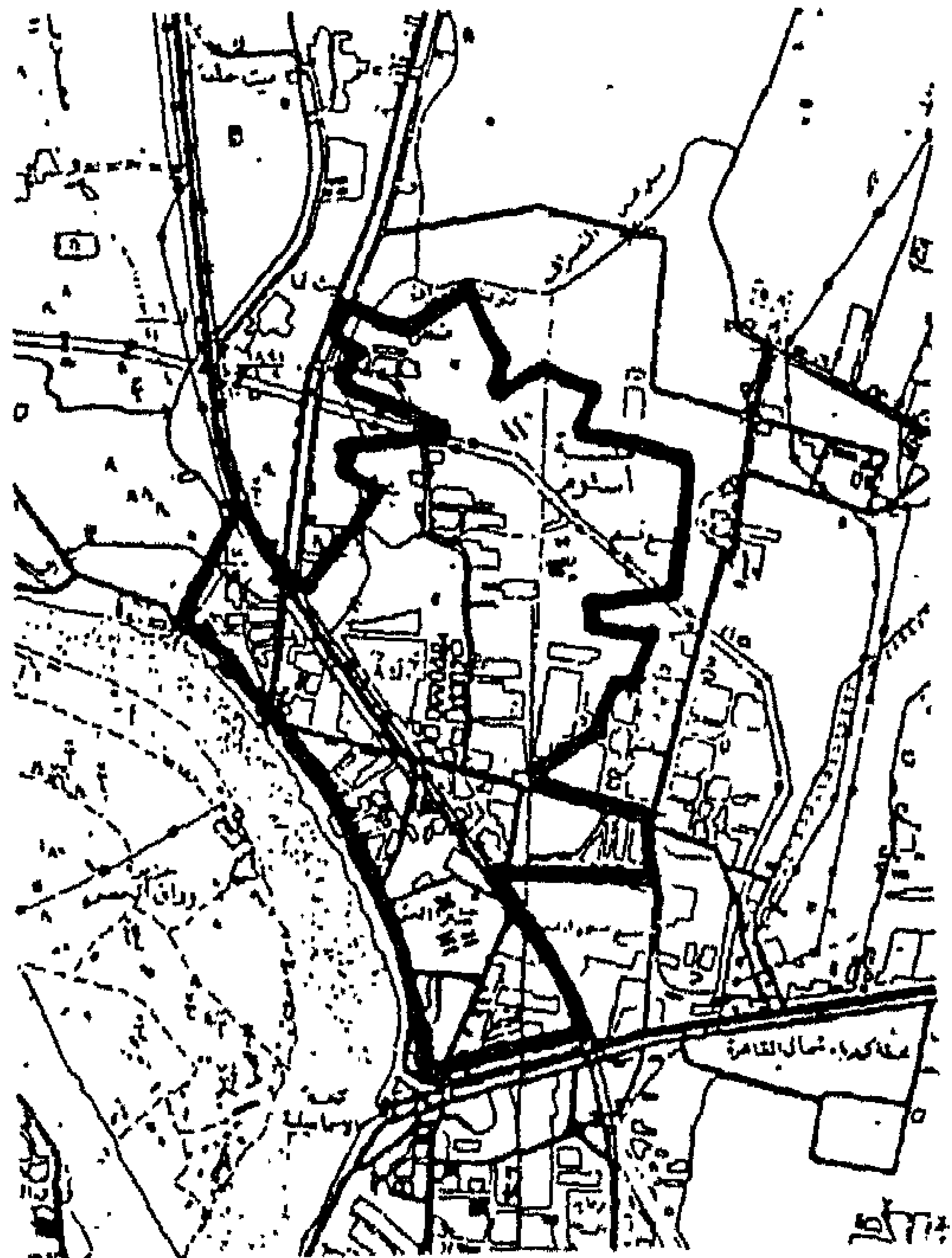
١- منطقة شبرا الخيمة غرب (بيجام) : تنحصر بين خطوط سكك حديد بحرى غربا وترعة الإسماعيلية جنوبا وشرقا ، وترجع نشأتها إلى أوائل الستينيات على الأرض الزراعية حيث ردمت الترع والمصارف وإمتد العمران ، وحل الإسكان العشوائى محل الأرض الزراعية على مساحة تقدر بنحو ١٤٠٠ فدان



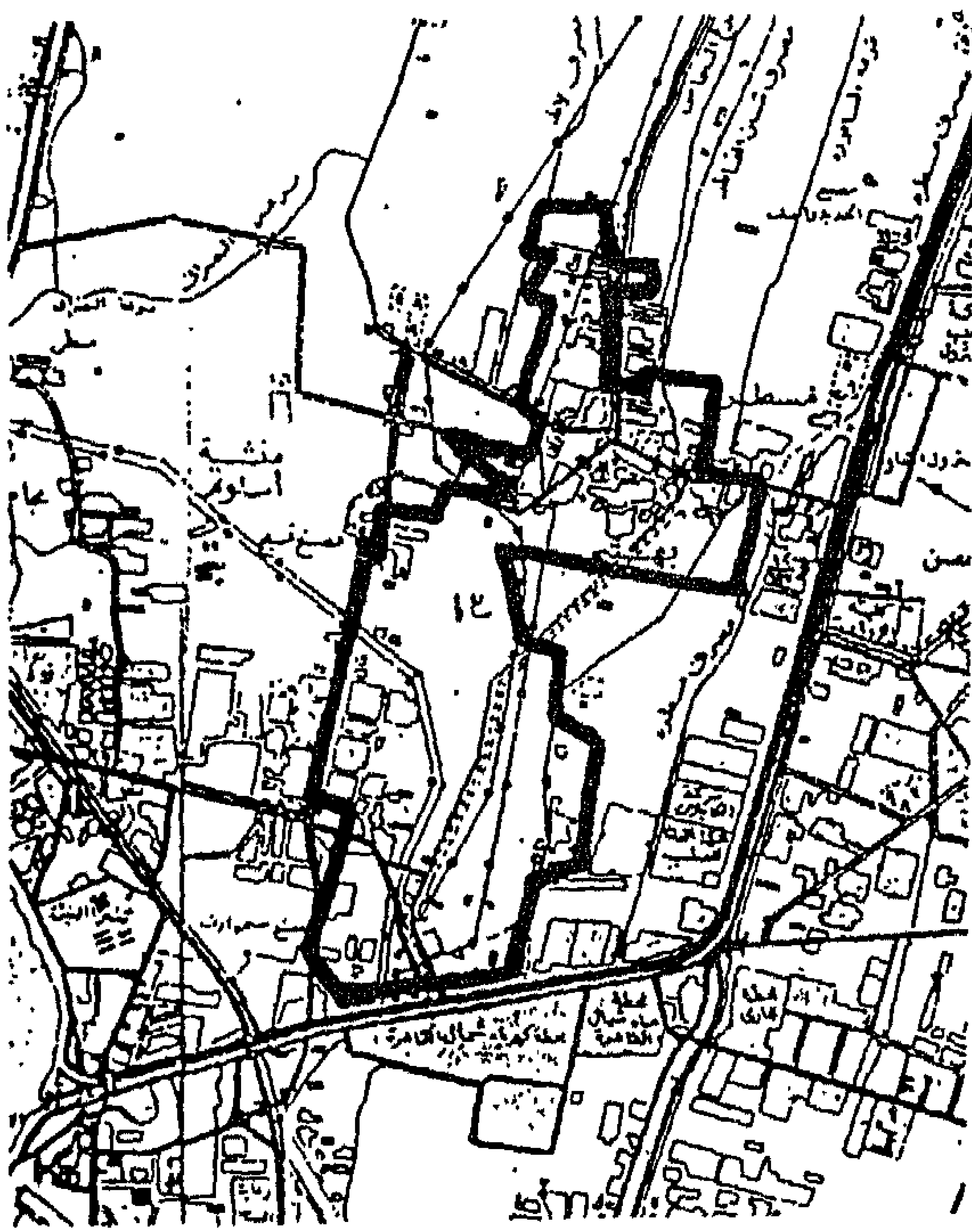
منطقة فيصل - الجيزة



منطقة الأهرام - الجيزة



منطقة شبرا الخيمة غرب (بيجام)



منطقة شبرا الخيمة شرق (بهتيم)

شكل (١٠) بعض المناطق العشوائية بمحافظتى الجيزة والقليوبية

يقطنها نحو ٢٥٠ الف نسمة بكثافة ١٨٠ نسمة/فدان ، بها حوالى ٢٠٪ من المساحة الكلية أرض فضاء- الشكل السابق.

٢- شبرا الخيمة شرق (بهتيم) : تقع داخل قسم ثان شبرا ، تبلغ مساحتها نحو ١٢٠٠ فدان كانت أرض زراعية يسكنها نحو ٣٠٠ ألف نسمة بكثافة نحو ٢٥٠نسمة/فدان وبها حوالى ٢٠٪ من المساحة كأرض فضاء – الشكل السابق .

ومن إستقراء المسح السابق يتضح الآتى :

١- تبلغ جملة مساحة المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى ٢٠٦٢٥ فدان منها ٦٠٠ فدان أرض صحراوية (عزبة الهجانة) ، ١٤٠٠ فدان أرض زراعية صحراوية (طرة والبساتين) ، ١٠٠٠ فدان أرض جبلية (منشية ناصر والفسطاط) والباقى أرض زراعية .

٢- يمكن توزيع الإستخدام الأصلى لمناطق الإسكان العشوائى على النحو التالى :

أ- عدد ١٨ تجمع عشوائى مقامة على أرض زراعية بمساحة ١٧٦٢٥ فدان وبمساحات تتراوح بين ٢٥٠ فدان (كفر العلو وكفر العرب بحلوان) ، ٣٧٠٠ فدان (عين شمس والمطرية والمرج) .

ب- عدد ٢ تجمع عشوائى مقامة على أرض زراعية متخامة لأرض صحراوية بمساحة ١٤٠٠ فدان (٤٠٠ فدان بمنطقة البسايتن ، ١٠٠٠ فدان بطرة والمعصرة) .

جـ- عدد ٢ تجميع عشوائى بمواقع جبلية صخرية بمساحة إجمالية ١٠٠٠ فدان تضم كل من منشأة ناصر (٦٠٠ فدان) ، والفسطاط (٤٠٠ فدان) .

د- تجمع عشوائى واحد بمنطقة صحراوية ضمن أرض شركة مدينة نصر وهو (عزبة الهجانة) ، بمساحة ٦٠٠ فدان .

شركات التقسيم وصغار المقسمين

بعد حرب أكتوبر والأخذ بسياسة الإنفتاح الإقتصادى إرتفعت أسعار ارض البناء داخل الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة إرتفاعا خياليا أثر بدوره على أسعار أراضى الأطراف والضواحى ، وترتب على ذلك أن ظهر نوعان من الشركات التى تعمل فى مجال التنمية العقارية :

- نوع داخل المدينة وهى شركات الإستثمار الأجنبية والوطنية ، ومجال نشاطها إنشاء الأبراج السكنية والعمارات العالية والمكاتب الإدارية والمهنية فى داخل المدينة ، حيث الأسعار الخيالية للأرض وحيث الطبقة الغنية القادرة على شراء الوحدة السكنية بمئات الألوف من الدولارات .
- نوع آخر فى الأطراف حيث شركات تقسيم وبيع الأراضى وحيث الفلاحون المقسمون والسماسرة ، ونظرا لأن شركات الإستثمار الوطنية والأجنبية توجه نشاطها إلى الشرائح العليا من الدخل وإلى المناطق ذات الأسعار العالية ، فقد إستحال على الأفراد العاديين الإستثمار فى مجال الإنتاج العقارى فى داخل

المدينة – إلا فى حالات إستثنائية ، ولم تجد الشرائح الوسطى والدنيا من المجتمع مكانا لها فى المركز ، وأصبح لزاما عليها أن تتجه إلى الأطراف إلى الأرض الزراعية ، حيث إنتعش سوق الإسكان العقارى وأصبح موازى للسوق الموجود فى المركز يلائم إمكانيات هذه الطبقات ويستجيب لإحتياجاتها ومتطلباتها.

شركات تقسيم الأراضى : تقوم هذه الشركات بعمل تقسيمات مخالفة لقوانين تقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المبانى وحماية الأراضى الزراعية ، تتجه هذه الشركات إلى الفئات الوسطى والدنيا من المهاجرين – خاصة الحرفيين والمدرسين وعمال البناء ، تقوم شركات التقسيم بشراء الأرض الزراعية بالفدان وبيعها بالمتر المربع، دون أى إستثمار يذكر سوى تسوية الموقع ورسم بعض خطوط بالجير ، نمط التخطيط عبارة عن تقسيم شطرنجى للأراضى وطرحها للبيع دون مدها أو تزويدها بالمرافق العامة ، ويتراوح عروض الشوارع بين ٤ – ٨ متر ، مساحات القطع بين ١٠٠ – ٢٥٠ م^{٢} وتعطى تسهيلات فى الدفع ، وذلك بتقسيط ثمن الأرض علىسنتين أو ثلاث سنوات مع طلب مقدم يتراوح بين نصف أو ثلث ثمن الأرض ، وبهذا أصبحت الملكية الفردية للعقار هى النط السائد فى أطراف المدينة .

الفلاحون المقسمون : بجانب شركات التقسيم يوجد بعض الفلاحين الذين تحولوا إلى مقسمين صغار ، يقومون بتقسيم القراريط القليلة التى ورثوها إلى أكبر عدد من القطع من الأرض وبأقل عرض من الشوارع وغالبا ما يتروح مسطح القطعة بين ٦٠ – ١٠٠م^{٢} يبعيونها إلى فلاحين آخرين ربما أفقر منهم أو إلى العائدين من الخارج ، ليتكدسوا حول العاصمة ، ، ويتحولوا إلى ملاك لعقار يتكون من طابقين أو ثلاثة، يقضون عشر سنوات فى المتوسط فى بنائه ، يضعون فيه كل مدخراتهم الناتجة من غربتهم وعملهم فى الدول النفطية ، ويقومون بتأجير وحدات لمهاجرين جدد أو لبعض العاملين فى مركز المدينة .

ويوضح شكل (١١) مساحة من الأرض الزراعية بمركز إمبابة محافظة الجيزة بدأ زحف العمران عليها دون أى تخطيط عام ١٩٤٧ ، وأصبحت المنطقة عمرانا هابطا تخطيطيا ومعماريا ، كما يوضح شكل (١٢) قطاع تفصيلى من الكتلة المبنية على هذه الأرض وكذا شبكة المسارات ، ويلاحظ النقص الشديد فى طرق السيارات وإنتشار ممرات المشاة .

وهكذا تتحول الأرض الخضراء الزراعية المحيطة بالقاهرة إلى مبان من الطوب أو الخرسانة هابطة المستوى ، مخالفة لكل القوانين الهندسية والصحية ، ويتحول سنويا حوالى ٤٨٠ هكتار من أجود أرض مصر الزراعية إلى الإستعمال العمرانى .

أما بالنسبة للأرض الصحراوية أو الجبلية فقد إرتبطت ظاهرة الإمتداد العشوائى فى محافظة القاهرة خلال الأربعين سنة الماضية مع ظاهرة وضع اليد على هذه الأرض ملك الدولة والملاصقة للكتلة العمرانية

أرض زراعية بامبابة عام ١٩٤٧

الأرض بعد الزحف العمراني عليها

المصدر : محمد السيوفى

شكل (١١) أرض زراعية بامبابة وزحف العمران عليها دون تخطيط مسبق

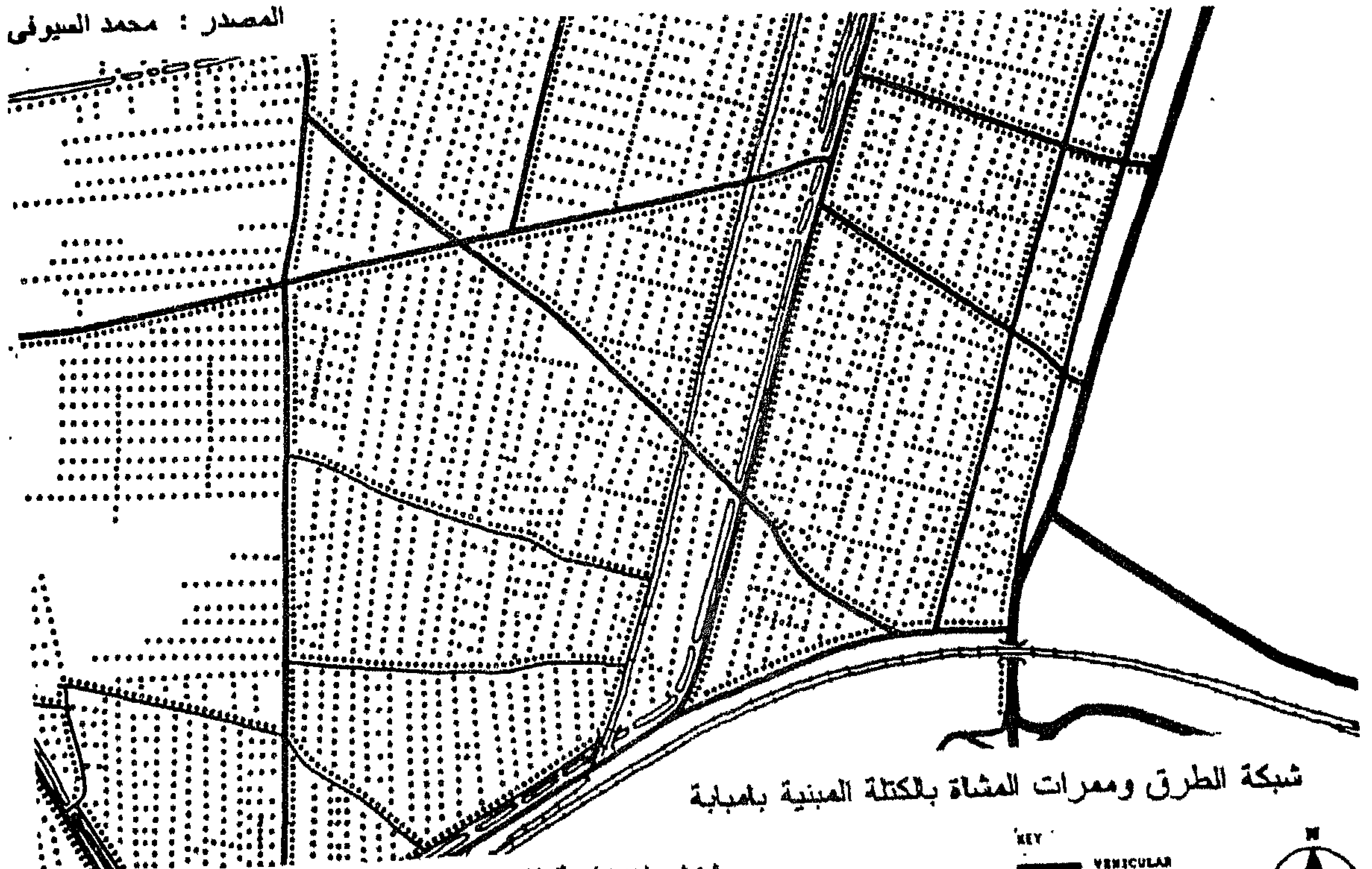
قطاع من الكتلة المبنية على أرض زراعية بامبابة

بلــوك ســكنى فى القطاع

LOCALITY SEGMENT PLAN

1:2500

المصدر : محمد السيوفى



شبكة الطرق وممرات المشاة بالكتلة المبنية بامبابة



شكل (١٢) قطاع من الكتلة المبنية وشبكة المسارات

فى منطقة البساتين "أسطبل عنتر" وعزبة الهجانة ومنشية ناصر وعزبة الزبالين ....

وفى كثير من مناطق التعدى على أرض الحكومة أو الأفراد ، يتبع نفس الأسلوب الذى ينتشر فى كثير من الدول النامية ، وهو الغزو أو الإستيلاء "المفاجئ" أثناء الليل تفاديا لتعرض أصحاب هذه الأرض لرجال الشرطة ، يقوم أفراد جماعة من الناس بوضع يد كل منهم على قطعة أرض وذلك بتسويرها بأى مادة ثم ينقلون إليها أمتعتهم وأثاثهم ، كل ذلك يتم فى ليلة واحدة ، وفى الصباح يفاجأ سكان المناطق المجاورة بنواة تجمع سكنى هابط أقيم بين يوم وليلة ، يكبر وينمو بسرعة وبمعدلات عالية .

نماذج الإسكان العشوائى بمصر
Informal Housing

المطريـــــة

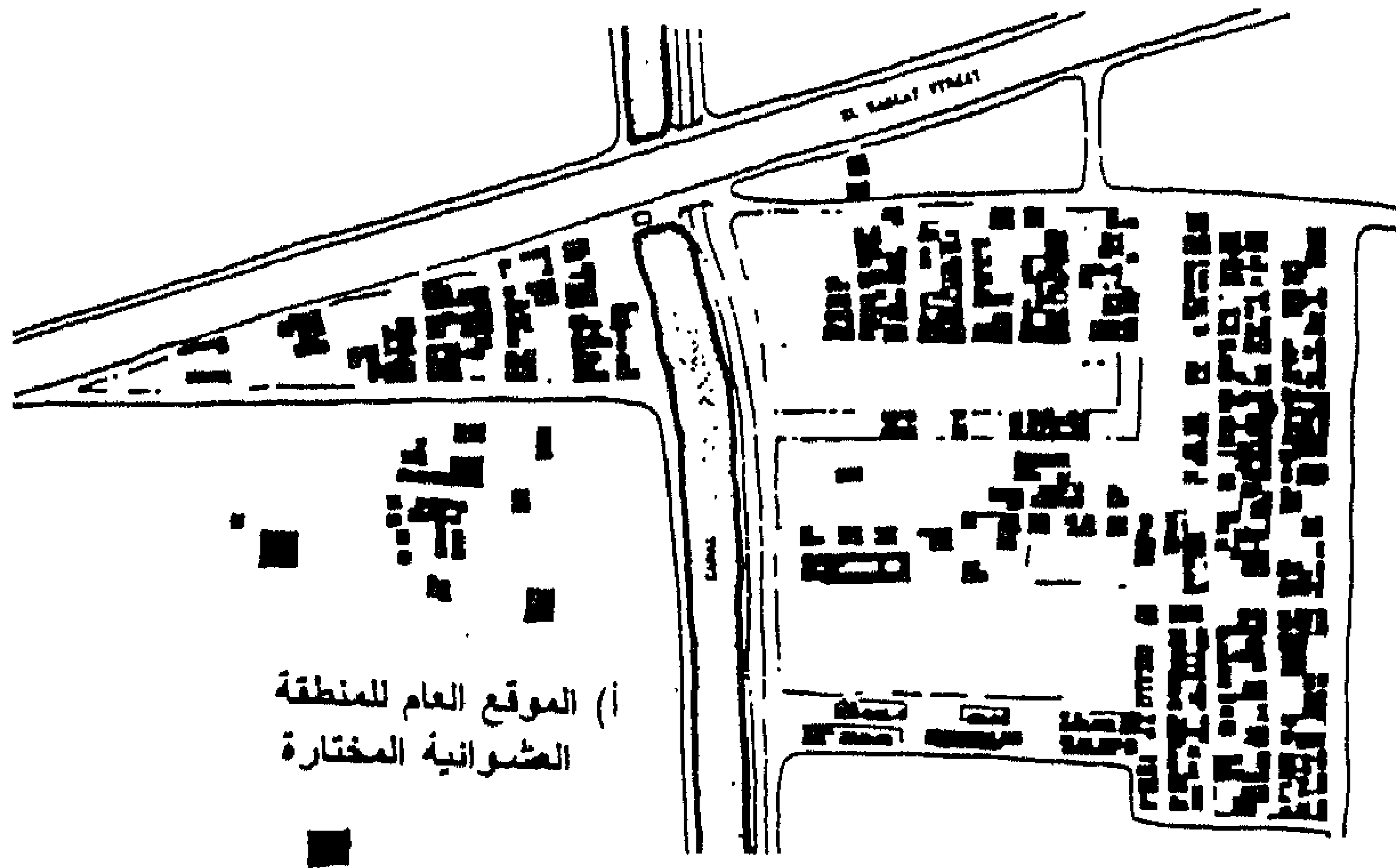
كانت المطرية فى الثلاثينيات والأربعينيات من هذا القرن أرضا زراعية تمد مدينة القاهرة وبخاصة المناطق الشمالية منها بغذائها اليومى من الخضر والفاكهة ، وقد أدت حاجة الطلب على الإسكان فى شمال القاهرة إلى بناء العديد من المصانع فى هذه المنطقة ، تلبية لإحتيجات مواقع البناء من المواد وخلافة وبخاصة "الطوب الأحمر" فأقيمت القمائن وأوقفت زراعة الأرض وتم تجريفها ثم قسمت تلك الأراضى إلى قطع صغيرة ، ثم بيعت إلى الأفراد دون الحاجة إلى تسجيلها وبهذا تعتبر المطرية "مثال نموذجى" - حديث التاريخ - للتوسع العمرانى العشوائى على الأرض الزراعية ، ويوضح الشكل (١٣) إحدى القطاعات العشوائية فى المطرية ، ويبلغ مساحة هذا القطاع ١٥,٤ هكتار (٣٨ فدان) ويضم تجمع سكانى من المستويات الشعبية ذات دخل منخفض يصل عدده إلى أكثر من ١٦٠٠٠ نسمة (عام ١٩٨٤م) ، وعليه فتصل الكثافة السكانية إلى ١٠٤٠ شخص/هكتار (٤٢٠ شخص/فدان) .

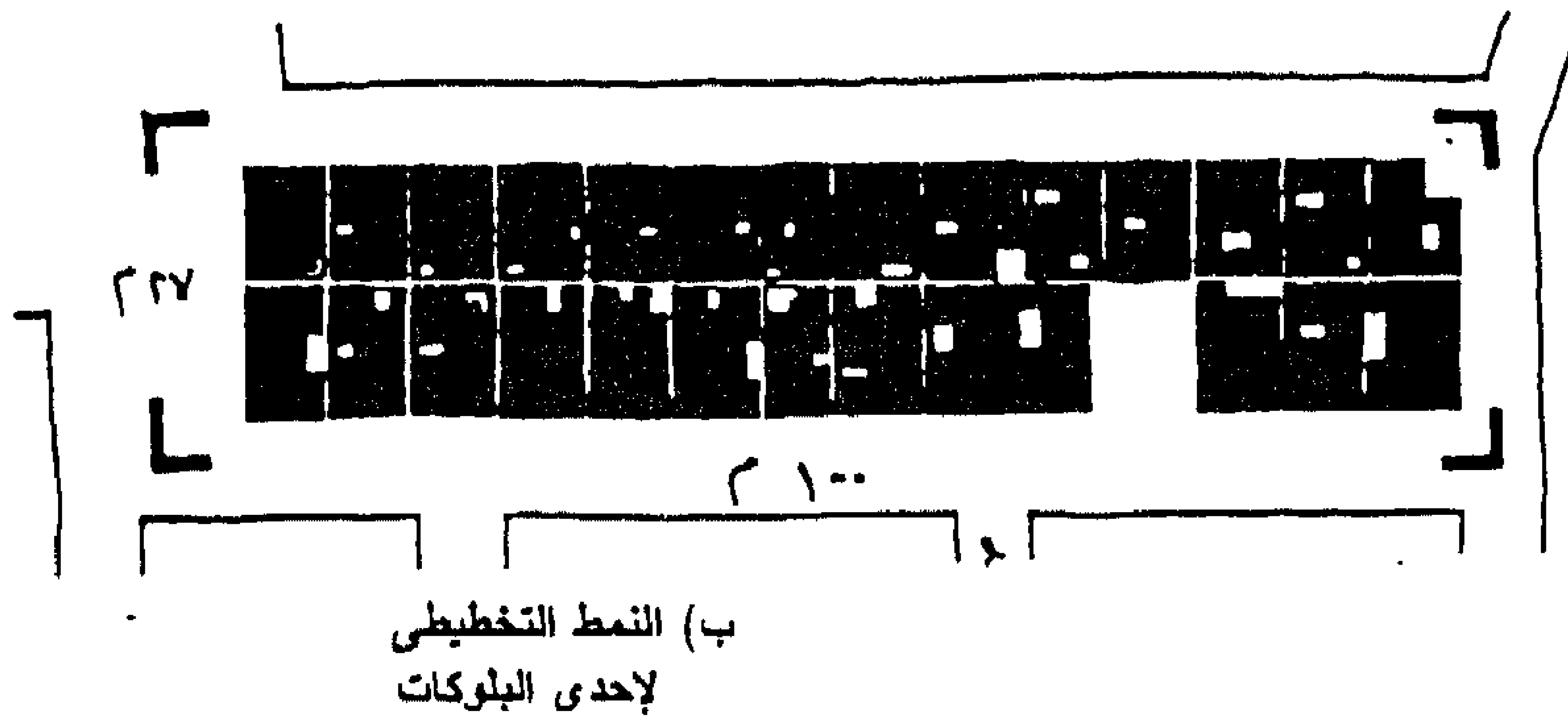
ومن تحليل إحدى "البلوكات السكنية" من المنطقة المختارة ، والمبين بالشكل السابق ، يلاحظ أنه ذو أبعاد ٢٧ × ١٠٠ مترا وتبلغ مساحته ٠,٢٧ هكتار مقسمة إلى ٢٧ قطعة سكنية ، ومقام على هذا البلوك ٥٤ وحدة سكنية يشغلها ٣٣٠ فرد ، وبهذا تصل الكثافة السكانية إلى معدل ١٢٢٢ فرد/هكتار (٤٩٥فرد/فدان) كما تصل الكثافة السكانية إلى ٢٠٠ وحدة/هكتار (٨١ وحدة/فدان) .

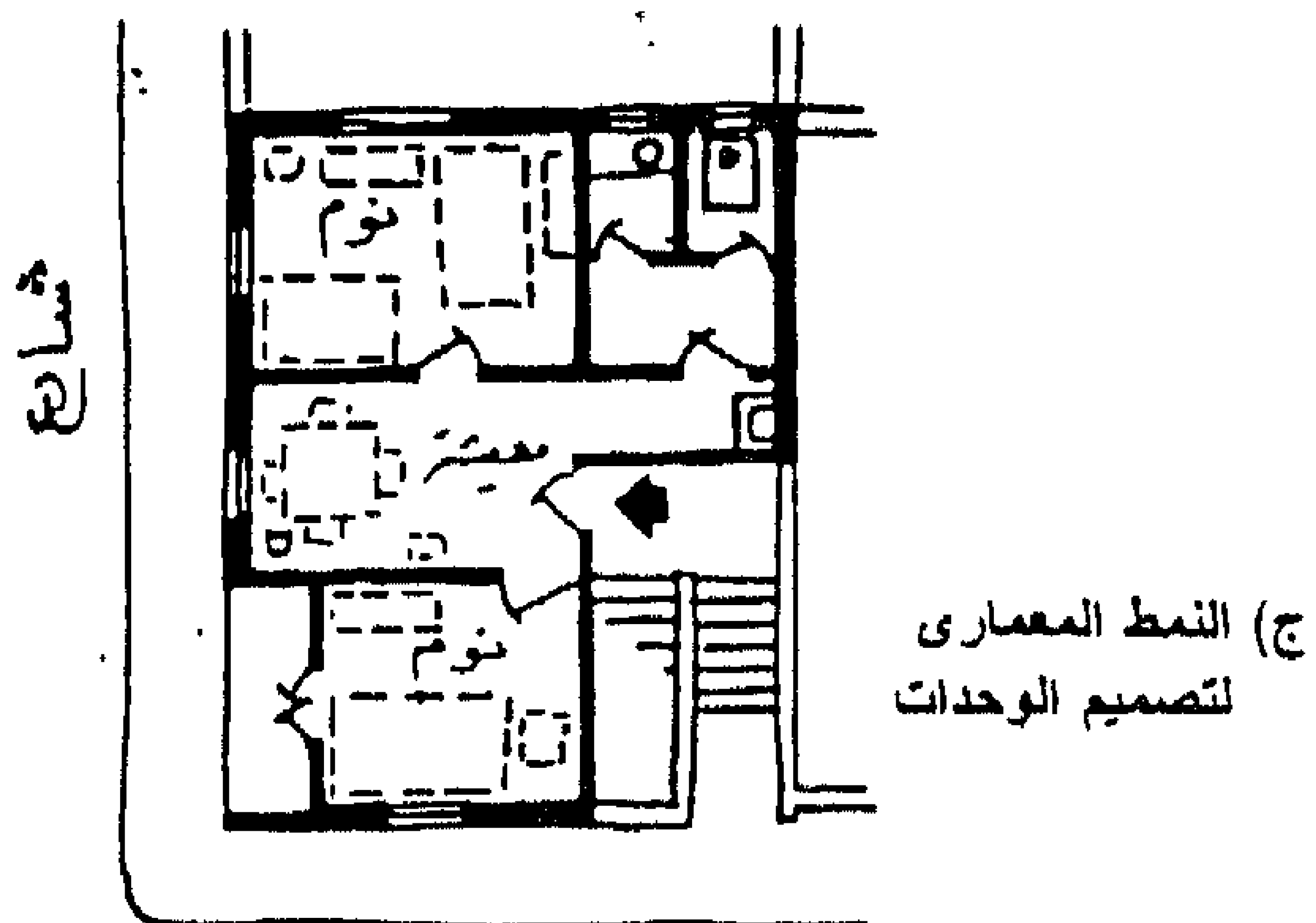
وقد شكلت الإستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات مشاة ، ومساحات مفتوحة) مساحة ٠,١ هكتار أى بنسبة ٣٩٪ من إجمالى مساحة البلوك ، أما النسبة الباقية وهى ٦١٪ فقد إستغلت للإستعمالات الخاصة (وحدات سكنية - محال تجارية - صناعات حرفية - قطع أراضى) وهى تشكل مساحة ٠,١٧ هكتار ، كما تبين أن متوسط مساحة قطع الأراضى تصل إلى ٦٣ مترا مربعا .

كما يبين الشكل مسقط أفقى نموذجى للمسكن العشوائى فى المنطقة التى تبين من بيانات مسحها (عام ١٩٨٤) الآتى :

الوحدة السكنية : تحتوى فى المتوسط على ثلاث غرف تستخدم لمختلف الأغراض ، بجانب مكان لغسيل الأيدى ودورة مياه ومطبخ وشرفة - ويبلغ متوسط المساحة لكل عنصر : الغرفة من ١٢ - ١٤ م^{٢} ، دورة المياه من ١,٥ - ٢ م^{٢} (لا توجد فى ٤٪ من الحالات) ، المطبخ من ٣ - ٤ م^{٢} (لا يوجد فى ١٥٪ من الحالات) ، أما مساحة الشرفات فهى ما بين (٢ - ٤ م^{٢}) بنسبة ٤٢٪ من الحالات و (٤ - ١٠ م^{٢}) بنسبة ٥٨٪ من الحالات ، وهى تستخدم عموما فى تربية الدواجن ونشر الملابس وتجفيفها .







شارع

المصدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT ، ١٩٧٨

شكل (١٣)

إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بالمطرية

المبنى السكنى : معظم المبانى السكنية فى المنطقة العشوائية من المطرية لا يزيد إرتفاعها عن دورين – وطبقا للنسب: ٣٣٪ دور واحد – ٤٣٪ دورين – ١٣٪ ثلاثة – ١١٪ أربعة أدوار فأكثر – ويستخدم الدور الأرضى فى معظم الحالات كمسكن مع أغراض أخرى بنسب متفاوتة: دكاكين ٣٠٪ – ورش حرفية ١١٪ – تخزين ٩٪ ، أما سطح المبنى فيستخدم فى تربية الدواجن ونشر الغسيل وأيضا فى التخزين .

وبالنسبة لنوع الإنشاء ، فقد تلاحظ أن النسبة الأكبر من المبانى – ٦٢٪ – مشيدة بنظام الحوائط الحاملة ، أما بقية المبانى فهى مقامة بهياكل خرسانية ، وفى الحالتين نجد أن الأسقف من بلاطات خرسانية ، هذه المبانى تم بناء أغلبها بواسطة صغار المقاولين .

عين شمس

يقع قطاع الإسكان العشوائى فى منطقة عين شمس الغربية – عزبة معروف ، وهى إحدى ضواحى القاهرة الشمالية الشرقية ، ويحدها من الشمال منطقة عزبة النخل ومن الشرق شريط سكة حديد المرج ومن الجنوب معسكر نقطة الهجانة ومن الغرب ترعة التوفيقية ، وقد كانت منطقة "عزبة معروف" أرضا زراعية خاصة "بالباشوات" قبيل قيام حركة ٢٣ يوليو عام ١٩٥٢ ، وبعد صدور قوانين تحديد الملكية إستولت الدولة على أراضى عزبة معروف قام بعدها الإصلاح الزراعى بتجزئة الأرض إلى قطع صغيرة لا تزيد كل منها عن ٥ أفدنة ، تم توزيعها على "المزراعين الجدد" وقام كل منهم ببناء بيت من "الطوب الأحمر" على ما يخصهم من أرض زراعية ، وإستمرت الأوضاع على ما هى عليها إلى أن حلت هزيمة عام ١٩٦٧ ، وما تبعها من هجرة ونزوح أهالى مدن القناة الثلاث (بورسعيد – الإسماعيلية – السويس) إلى القاهرة وإحتياجهم للإستطيان ، مما أدى إلى زيادة الطلب على وحدات الإسكان المعروضة وإلى "إرتفاع اسعار الأراضى المخططة والمرخصة للبناء" ولم يجد الأهالى الباحثون عن السكن مفرا من الإتجاه نحو إستيطان الأرض الزراعية وكانت "عزبة معروف" إحدى هذه المناطق التى أصبحت بعد عام ١٩٧٠ مأهولة تماما بالسكان ولم يبق فيها أثر للأرض الزراعية ، حيث قسمت الأراضى إلى قطع صغيرة مختلفة الأبعاد ، وتولى الأهالى فى معظم الأحيان مهمة تخطيطها وبناءها – بعيدا عن أى قوانين تنظيمية أو تخطيطية ، وبعيدا عن المواصفات وأصول البناء ، لهذا ظهرت الكتلة السكنية لهذه المنطقة بأنماط تخطيطية لا تختلف كثيرا عما يوجد فى المناطق العشوائية الأخرى* .

المنطقة عشوائية التخطيط ، لم يوضع لها مخطط عام سواء من قبل الجهات الرسمية أو من قبل مقسمى وبائعى الأراضى ، ويبلغ مسطحها حوالى ٤٨,٢ هكتار (١١٩ فدان) ، وتضم تجمع سكانى من

---

* البيانات الواردة عن هذه المنطقة هى حصيلة مسح إحدى المجموعات البحثية لطلبة بكالوريوس العمارة جامعة الأزهر – بإشراف أ.د. صلاح زكى سعيد رئيس القسم ، ١٩٨٤ .

المستويات الشعبية ذات الدخل المتنوع ، ويصل عدد سكان المنقطة إلى أكثر من ١٣٠ ألف نسمة (١٩٨٤م) وعليه تصل الكثافة السكانية إلى ٢٧٠٠ شخص/هكتار (١١٠٠ شخص/فدان) .

وقد تلاحظ أن الكثافة السكانية داخل الكتلة السكانية مرتفعة ، ويرجع ذلك لإرتفاع أسعار اراضى البناء فى المنطقة ، حيث إتجه الملاك ومقسمى الأراضى إلى تقليل مساحة الشوارع والأراضى الفضاء لزيادة الربح، وكذلك كان الوضع مع مشترى قطعة الأرض "فبنظرة إستغلالية" إتجه إلى إختصار المساحات المتروكة للشوارع والفراغات بهدف زيادة المساحة المخصصة للبناء ، حتى يستفيد من الأرض فى "توسعة المبنى" كما أن الجهات والأجهزة الرسمية لم تقم بتوجيه النمو العمرانى فى المنطقة ولم تعمل على التحكم فيه ، بل وقفت مكتوفة الأيدى "تراقب ولا تحرك ساكنا" .

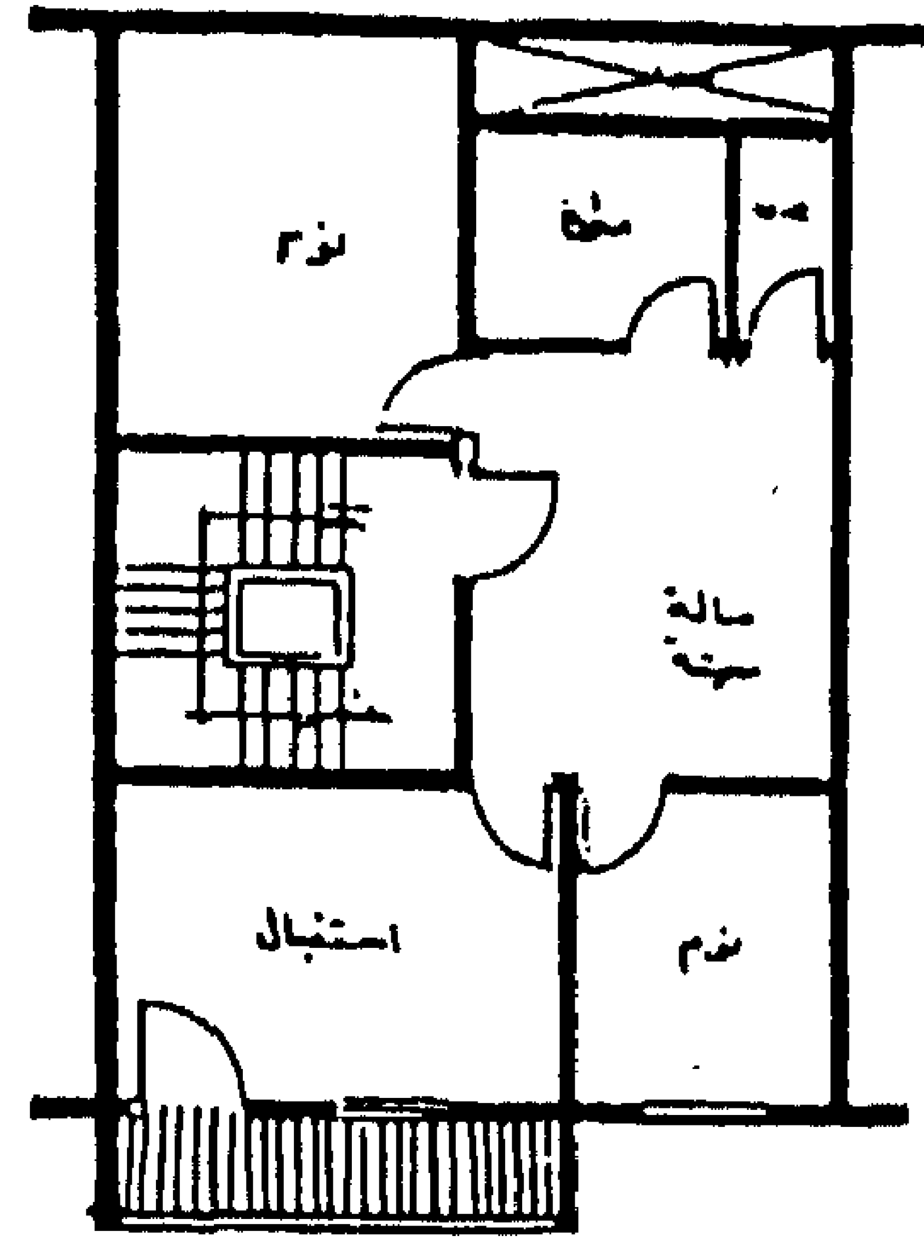
ولذلك نمت المنطقة وتشكلت الكتلة السكنية بشكل عشوائى ، فالمبانى مختلفة الإرتفاعات والأحجام متباينة المستويات ومتناقضة ، ونجد أن هناك مبانى سكنية ذات مستويات سكنية متميزة ، بجانبها مساكن متواضعة المظهر محدودة المسطح والإرتفاع رديئة التصميم ، هذا بجانب المسارات التى تطل عليها هذه المبانى ، حيث لا يوجد حدود للطريق أو للبناء أو للتنظيم ، مما أدى إلى بروز المبانى بعضها عن بعض ، ويلاحظ أن المسارات ذات عروض تتراوح ما بين ٣ – ٥ متر ، وهى أساس الحركة فى المنطقة ، فليس هناك شوارع رئيسية ، وهذه المسارات مظلمة سيئة التهوية فى أغلب الأحوال .

ويوضح الشكل رقم (١٤) نماذج من المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بالمنطقة ومن دراسة وتحليل تلك النماذج ، كذلك من البينات الواردة عن مسح المنطقة أمكن تحديد المعدلات الآتية :

- الكثافة السكانية : ٢٧٠٠ شخص/هكتار (١١٠٠ شخص/فدان) .
- حجم الأسرة : ٥,٩ فرد (يتدرج من ٤ – ٨ أفراد) .
- مسطح الوحدة السكنية : ٨٥ م^{2} (يتراوح ما بين ٧٠ – ١٠٠ م^{2}) .
- عدد الغرف : ٣ غرف/وحدة (بما فيها صالة المعيشة) .
- مساحة الغرف : ١٢ م^{2} للنوم ، ٢٠ م^{2} للمعيشة .
- مساحة المنافع (مطبخ ودورةمياه) : ٩ م^{2} .
- معدل ما يخص الفرد من مسطحات الوحدة : ١٤,٤ م^{2} .
- الإنشاء : معظم المبانى السكنية تخضع للنظام الحوائط الحاملة .

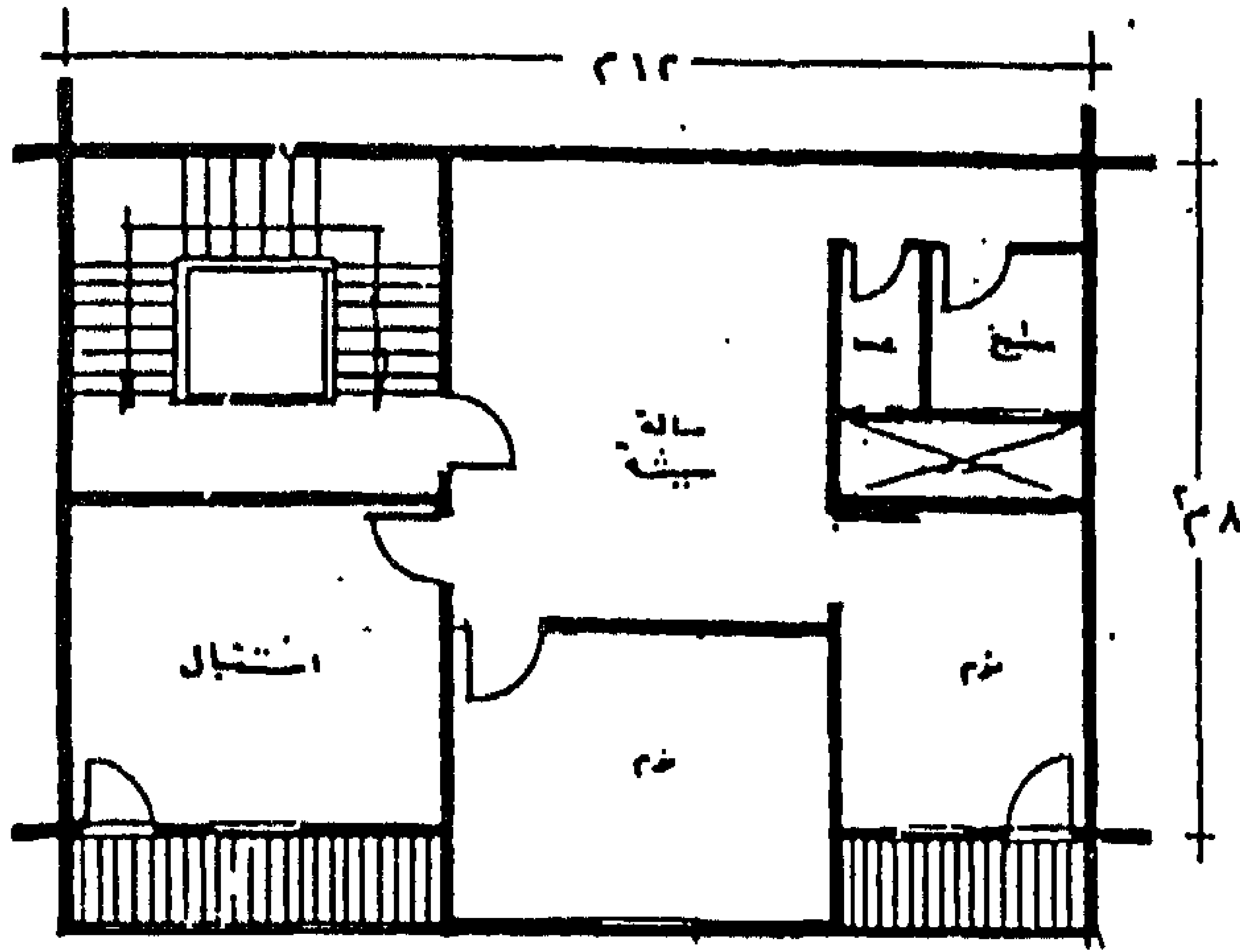
ميت عقبة

كانت منطقة ميت عقبة قبل الخمسين عاما الماضية عبارة عن قرية صغيرة تقع وسط الحقول الزراعية ، وبسبب النمو السكانى المتزايد فى مدينة الجيزة وإحتياجها للإمتداد العمرانى والإسكان إرتفعت أسعار أراضى البناء مما أوجد الفرصة لملاك الأراضى الزراعية المحيطة بالقرية "ميت عقبة" للإستغلال عن



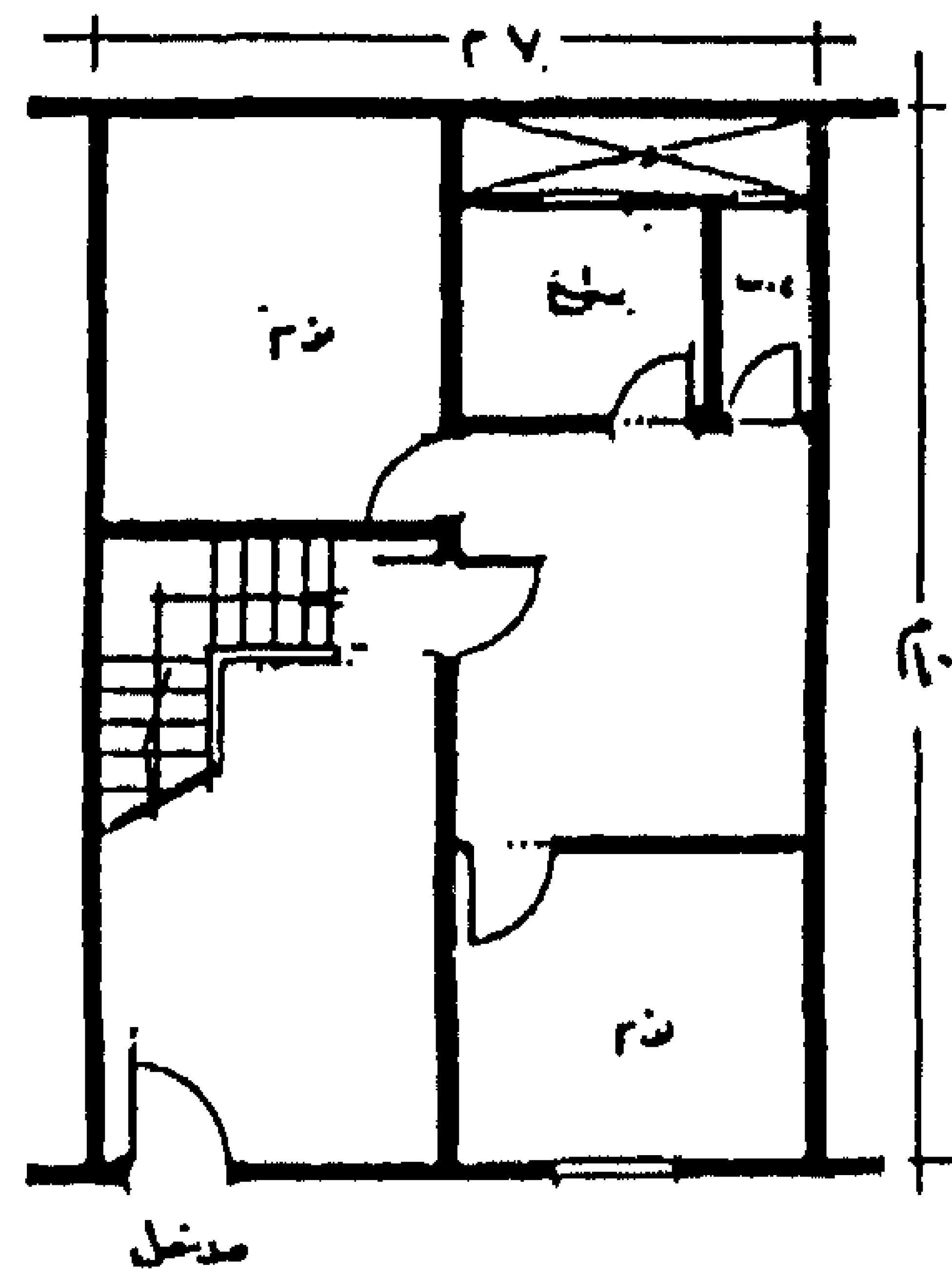
المسقط الأفقى للدور الأول

مساحة المسكن (٧٠م٢)



المسقط الأفقى للدور الأول

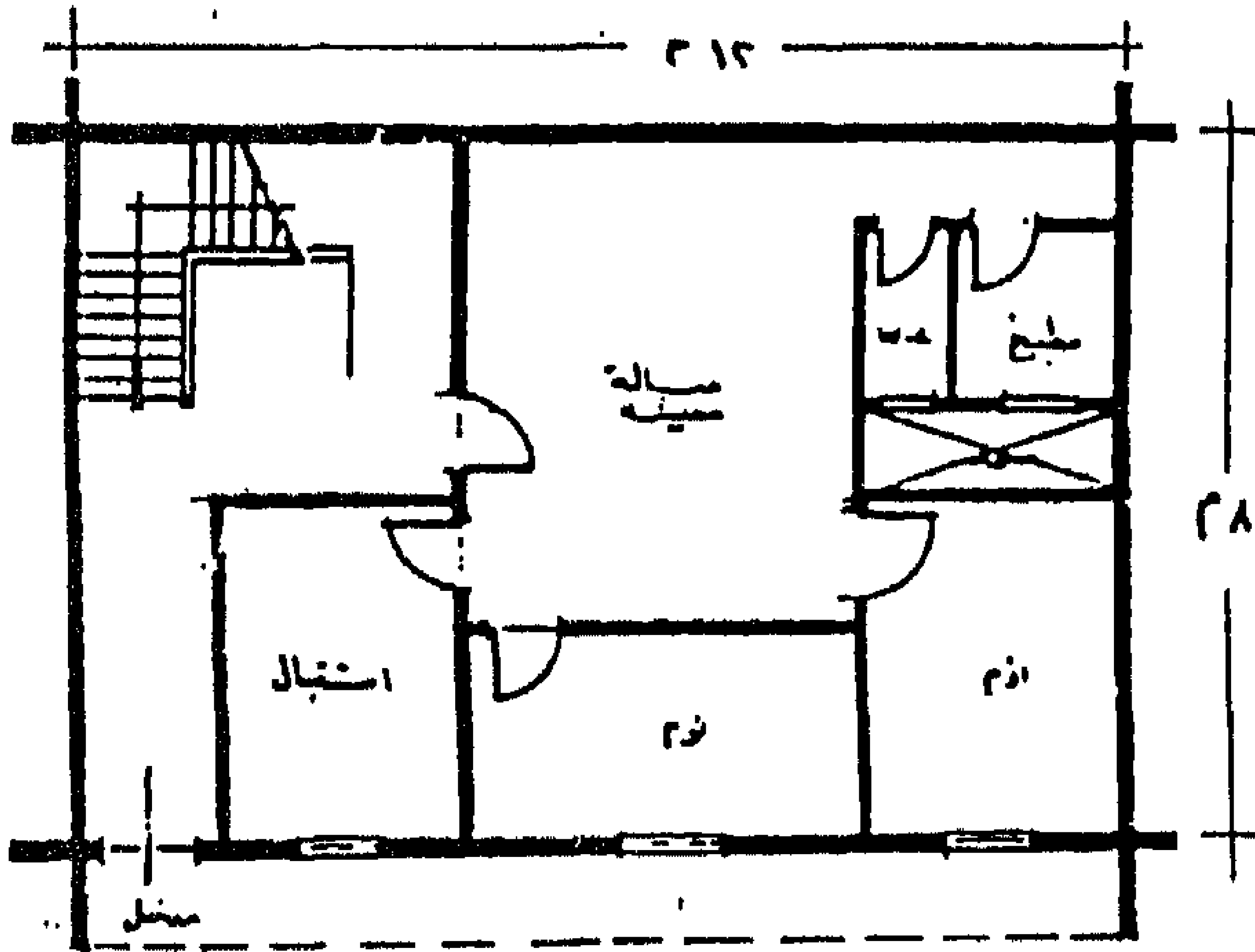
مساحة المسكن (١٠٠م٢)



المسقط الأفقى للدور الأرضى

مساحة المسكن (٦٠م٢)

المسكن الأول



المسقط الأفقى للدور الأرضى

مساحة المسكن (١٠٠م٢)

المسكن الثانى

المصدر : مسح قسم العمارة – كلية الهندسة – جامعة الأزهر ١٩٨٤

شكل (١٤) نموذج لبعض المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بمنطقة عين شمس

طريق تقسيم تلك الأراضى إلى قطع صغيرة مع ترك شوارع ضيقة للغاية ، ثم بيعها للأهالى بغرض البناء ، وفى خلال سنوات قليلة تحولت المنطقة بأكملها - القرية وزمامها - إلى كتلة عمرانية بملامح ريفية، ويبلغ مسطح منطقة المسح المختارة من ميت عقبة حوالى ١٢,٥ هكتار (٣١ فدان) وتضم هذه المنطقة الموضحة بالشكل رقم (١٥) تجمع سكانى من المستويات الشعبية ذات الدخل المحدود ويصل عددهم إلى أكثر من ١٩ ألف نسمة ، وعليه فتصل الكثافة السكانية إلى ١٥٢٠ شخص/هكتار (٦١٥ شخص/فدان) .

كما يوضح الشكل النمط التخطيطى "للبلوك" فى هذه المنطقة وهو ذو أبعاد ٢٨ × ٦٠ متر بمساحة ١٦٨٠ م٢ وهو ما يشكل ٠,١٧ هكتار ويحتوى هذا البلوك على ١٤ قطعة سكنية مقام عليها ٤٣ وحدة سكنية يشغلها ٤٣٧ نسمة (على أساس ٥ أفراد/أسرة) ، وبهذا تصل الكثافة السكانية إلى معدل ٢٥٧٠ فرد/هكتار (١٠٤٠ فرد/فدان) كما تصل كثافة الوحدات السكنية إلى ٢٥٣ وحدة/هكتار (١٠٢ وحدة/فدان) .

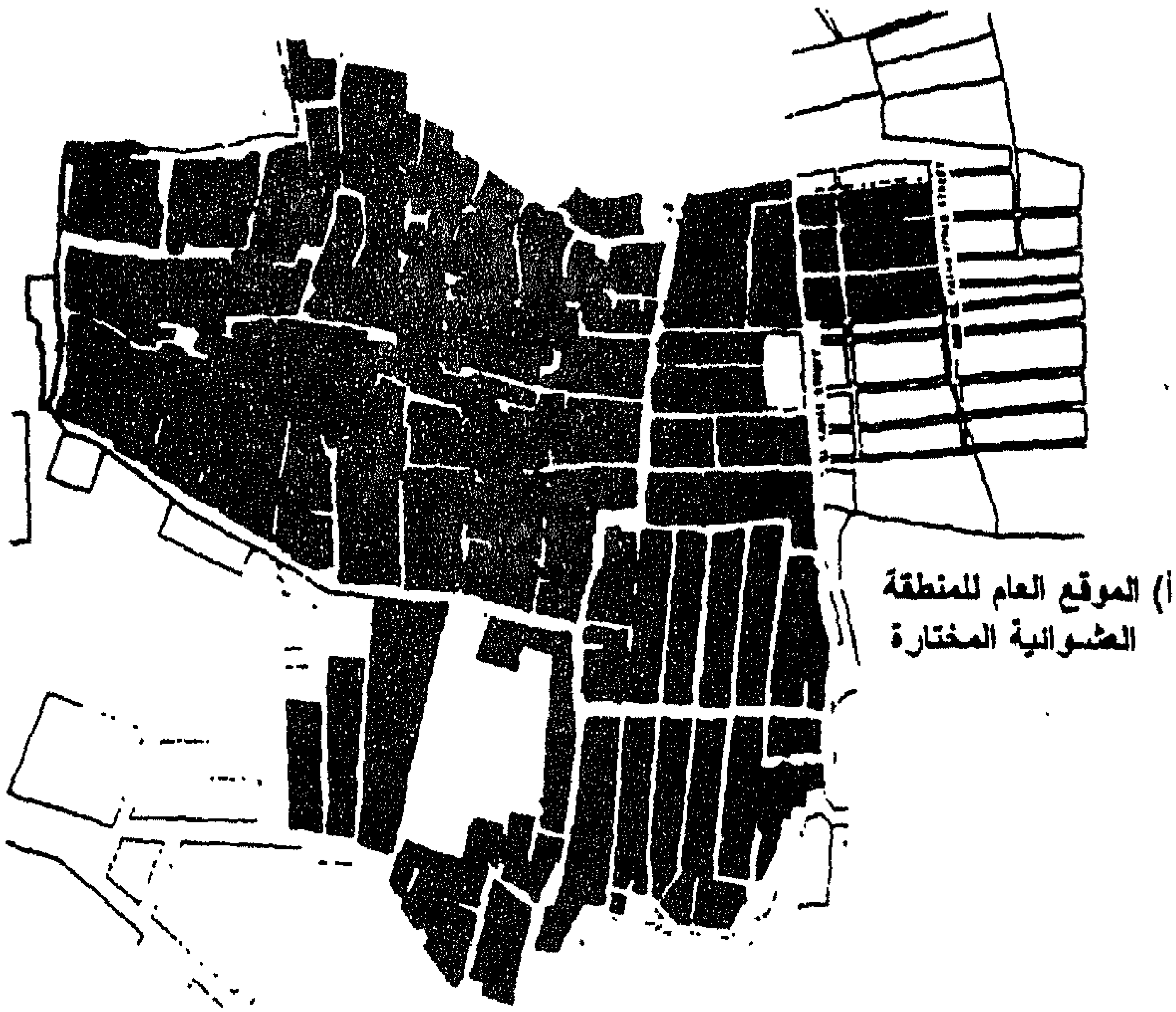
وقد شكلت الإستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات ، ومساحات مفتوحة) مساحة ٠,٠٤ هكتار أى نسبة ٢٨٪ من إجمالى مساحة البلوك ، أما النسبة الباقية وهى ٧٦٪ فقد إستغلت للإستخدامات الخاصة (من وحدات سكنية - ومحال تجارية - وصناعات حرفية - وقطع أراضى) ومساحتها ٠,١٣ هكتار ، وقد لوحظ أن متوسط مساحة قطع الأراضى يبلغ ٩٣م٢ .

ويوضح الشكل المذكور بعاليه المسقط الأفقى النموذجى للمسكن العشوائى فى المنطقة التى تبين من بيانات مسحها :

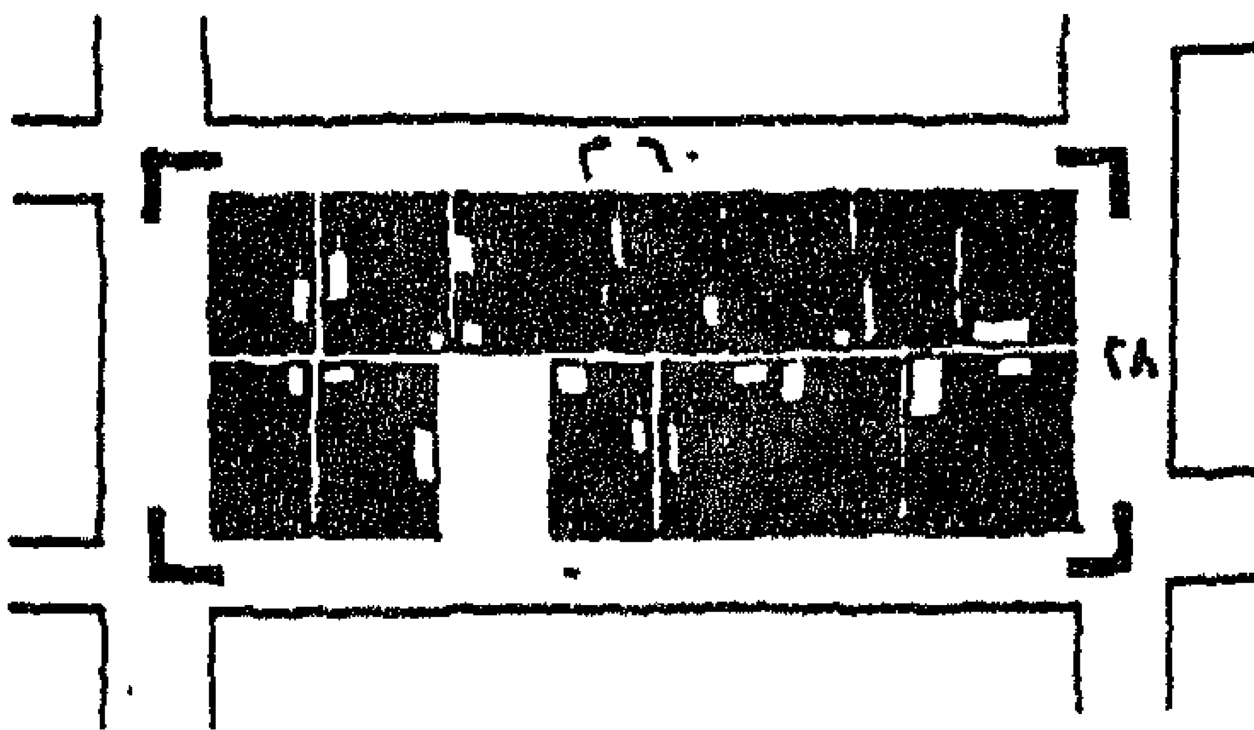
الوحدة السكنية : تحتوى فى المتوسط على حجرتين أو ثلاث حجرات نوم ، بخلاف صالة لمختلف الأغراض بجانب الحمام والمطبخ والمنشر - ويبلغ متوسط المساحة لكل عنصر : الحجرة ٧م٢ - دورة المياه ٢م٢ - المطبخ ٣,٥م٢ (يلاحظ أن ٢٦٪ من الحالات التى تم مسحها لا يوجد بها مطبخ) أما مساحة المنشر فهى تتراوح ما بين (١ - ٢م٢) فى ٢٥ من الوحدات التى تم مسحها ، و(٤ - ١٠م٢) فى ١٩٪ ، وأكثر من (١٠م٢) فى ٥٦٪ من الحالات ، ويستخدم المنشر فى ١٥٪ من الحالات فى تربية الدواجن والتخزين .

المبنى السكنى : يتروراح إرتفاعه بين دور وخمسة إدوار طبقا للنسب الآتية : ١٢٪ دور واحد - ٢٩٪ دورين - ٢٦٪ ثلاثة أدوار - ٢١٪ أربعة أدوار - ١٢٪ خمسة أدوار فأكثر ، وقد تلاحظ أن فى أغلب الأحوال يحتوى كل دور سكنى على وحدة سكنية واحدة - شقة ، ويستخدم الدور الأرضى فى معظم الحالات فى السكن وفى بعض الحالات (١٤٪) فى المناطق الجديدة كمحال أو دكاكين صغيرة ، أما سطح المبنى فهو يستخدم لتربية الدواجن ونشر وتجفيف الملابس .

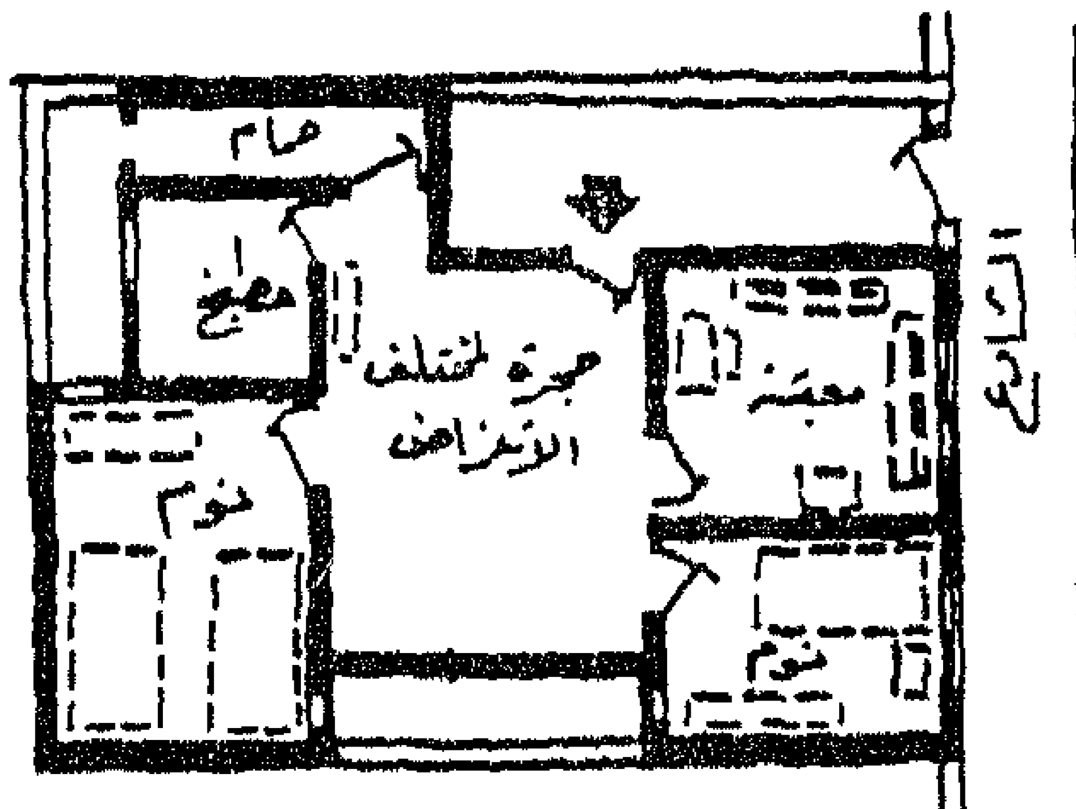
وبالنسبة لنوع الإنشاء فقد إتضح أن النسبة الأكبر من المبانى (٥٦٪) مشيدة بنظام الحوائط الحاملة ، أما المبانى المقامة بهياكل خرسانية فلا تزيد نسبتها عن ٣٠٪ ، والنسبةالباقية فهى المبانى المشيدة بالطين ، كما إتضح أن أغلب المبانى (٨٣٪) بنيت بواسطة الملاك أنفسهم ، والباقى أقيم بواسطة المقاولين .



أ) الموقع العام للمنطقة العشوائية المختارة



ب) النمط التخطيطى لإحدى البلوكات



ج) النمط المعمارى لتصميم الوحدات

المصدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT . ١٩٧٨

شكل (١٥)

إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بميت عقبة

الهـــــــرم

يوضح الشكل رقم (١٦) الملامح التخطيطية والتصميمية بإحدى قطاعات الإسكان العشوائى التى تم مسحها فى الهرم (١٩٨٤م) ، وهذا القطاع يدخل ضمن المنطقة الممتدة من ميدان الجيزة حتى الأهرامات ، التى كانت منذ أكثر من ٥٠ عاما ماضية مستغلة بالكامل كمنطقة زراعية ، ولقد أدت عوامل الجذب فى المدينة إلى إتجاه عديد من المهاجرين للتحرك من القرى والمناطق الريفية إلى القاهرة للبحث عن فرص عمل مناسبة ، ومنذ ذلك الحين قسمت الأراضى الزراعية - فدان بعد فدان - إلى قطع أراضى صغيرة ، ثم بيعت إلى الأفراد أو الجمعيات التعاونية بغرض الإسكان ، وأغلب الأراضى المقسمة والمبانى المقامة عليها غير مسجلة وبعض الشوارع عرضها ضيق والبعض الآخر متسع ولكنها لا تتبع من نمط تخطيطى أو تنظيمى معين ، ونظام الصرف الصحى متفر فى تلك المنطقة ولكنه غير كاف مع الإحتياجات ، وقد إتضح أن هذا القطاع والمبين بالشكل المذكور يضم تجمع سكانى من المستويات الشعبية ذات الدخل المحدود ويبلغ عددهم ١٢٠٠٠ نسمة يعيش على كتلة عمرانية يبلغ مسطحها ١٢,٤ هكتار (٣٠,٦ فدان) ، ولهذا فالكثافة السكانية تصل إلى ٩٦٧ شخص/هكتار (٣٩٢ شخص/فدان).

ومن تحليل إحدى "البلوكات السكنية" من المنطقة المختارة ، والمبين بالشكل السابق ، قد تلاحظ أن أبعاده التخطيطية ٦٨ مترا × ٧٣ مترا ، وهى تشكل مساحة تبلغ ٠,٥١ هكتار مقمسة إلى ٣٥ قطعة سكنية ، ومقام على هذا البلوك ٨٧ وحدة سكنية يشغلها ٤٩٠ ساكن ، وبهذا تصل الكثافة السكانية إلى معدل ٩١٦ فرد/هكتار (٣٨٩ فرد/فدان) و١٧١ وحدة/هكتار (٧٠ وحدة:فدان) .

وقد تبين أن الإستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات للمشاة ، ومناطق مفتوحة) قد شكلت مساحة ٠,٠٦ هكتار أى بنسبة ١١,٨٪ من مساحة "البلوك" هذا بجانب ٧,٢٪ أخرى للفناء الداخلى الذى يحيط به مجموعات المساكن وتبلغ مساحته ٠,٤ هكتار ، أما المساحة الباقية ٠,٤١ هكتار ونسبتها ٨٠٪ من مسطح الأرض فهى تستغل فى الإستخدامات الخاصة (من وحدات سكنية - ودكاكين - وصناعات حرفية - وقطع أراضى) ، ويبلغ متوسط مساحة قطعة الأرض حوالى ١٨,٦م٢ .

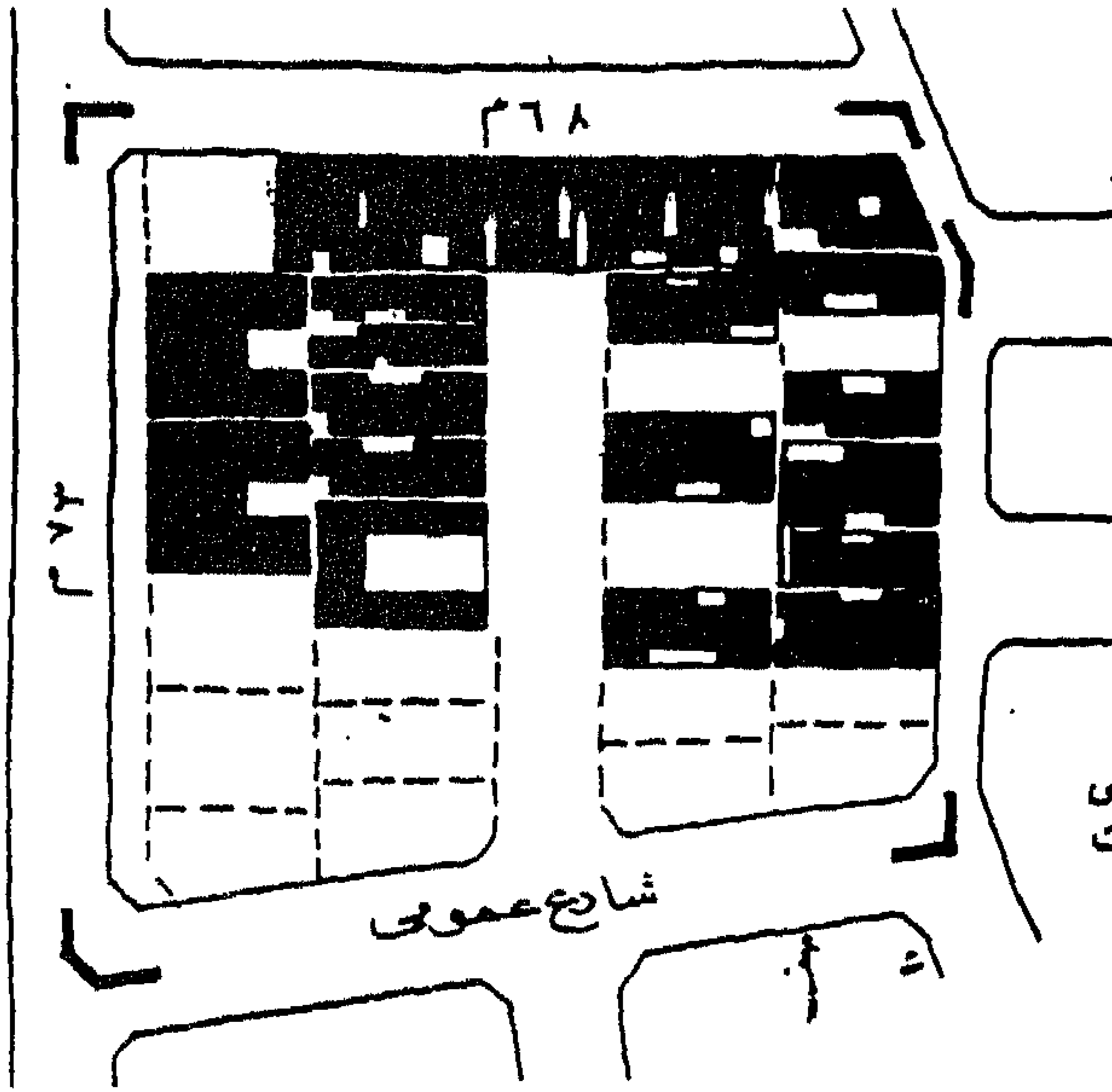
ويوضح الشكل المذكور بعاليه المسقط الأفقى النموذجى للمسكن العشوائى فى المنطقة التى تبين من بيانات مسحها أن :

الوحدة السكنية : تحتوى فى المتوسط على غرفتين نوم وصالة لمختلف الأغراض بجانب دورة مياه ومطبخ ومنشر - ويبلغ متوسط المساحة لكل عنصر : الغرفة ٩م٢ - دورة المياه ١,٥م٢ - المطبخ من ٢ - ٣ م٢، وقد إتضح أن النسبة الأكبر من الوحدات السكنية (٧٧٪) بها منشر يزيد مسطحه فى أغلب الأحوال عن ١٠م٢ ويستخدم فى تربية الدواجن وغسيل ونشر الملابس .

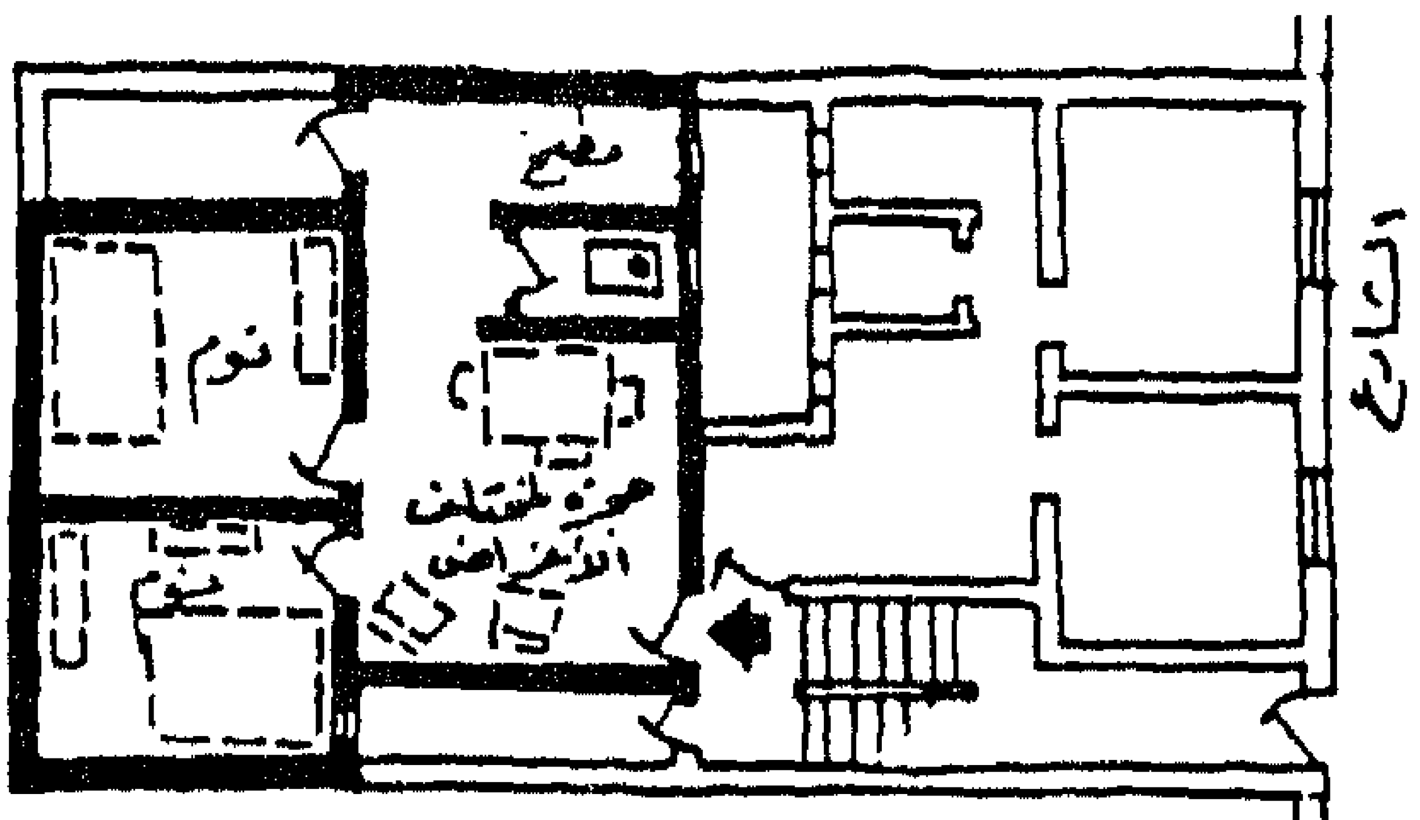
المبنى السكنى : يتراوح إرتفاعه فى المتوسط ما بين دور وأربعة أدوار وطبقا للنسب الآتية :



أ) الموقع العام للمنطقة العشوائية المختارة



ب) النمط التخطيطى لإحدى البلوكات



ج) النمط المعمارى لتصميم الوحدات

المصدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT ، ١٩٧٨

شكل (١٦)

إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بالهرم

٣١٪ دور واحد – ٦٪ دورين – ٢٣٪ ثلاثة أدوار – ١١٪ أربعة أدوار ، ويشمل كل دور وحدتين سكنيتين في أغلب الأحوال ، ويستخدم الدور الأرضى كمسكن بالإضافة إلى بعض المحلات التجارية (دكاكين صغيرة) وورش حرفية فى بعض الحالات ، أما سطح المبنى فيستخدم فى تربية الدواجن والغسيل ونشر الملابس .
والمبانى فى معظم الحالات (٧٣٪) مشيدة بنظام الحوائط الحاملة ، أما النسبةالباقية (٢٧٪) من المبانى فهو هيكل خرسانى ، ويستخدم الطوب الأحمر كمادة أساسية فى الحوائط أما الأسقف فهى بلاطات خرسانية فى جميع الحالات ، وقد إتضح أن ٩٠٪ من المبانى بنيت بواسطة المقاولين أما النسبة الباقية ١٠٪ فقد أقيم بواسطة الجهود الذاتية للمالك .

منشية ناصر

تقع منشية ناصر غرب مدينة نصر وشمال منطقة الزبالين وإلى الجنوب من "مقابر الغفير" وإلى الشرق من منطقة القلعة ، حيث يفصلها عنها طريق صلاح سالم والأوتوستراد مصر الجديدة/حلوان ، وتبلغ المساحة الكلية لمنطقة منشية ناصر حوالى ١٢١٩٥ هكتار (٣٠٠ فدان) وتميل إلى الشكل الطولى حيث يبلغ طولها ٢,٥ كيلو متر وعرضها ٠,٥ كيلو متر .

١- **الملامح التخطيطية** : نشأت هذه المنطقة العشوائية شأن العديد من المناطق المزدحمة كنتيجة من نتائج هزيمة ١٩٦٧ ، حيث هاجر إليها العديد من سكان مدن القناة وأستولوا على أرض المنطقة "بطريقة غير شرعية" ، وساعدهم على ذلك أنها مناطق فضاء تخضع فى ملكيتها لمصلحة الأملاك ، وبذلك يسود المنطقة ظاهرة التعديات على أملاك لدولة بوضع اليد ، ومن هنا كان إستغلال المنطقة يتفق مع مصالح الناس وأهوائهم، وقد جاء بعيدا كل البعد عن أسس التخطيط وقواعده حيث أنشئت المنازل بطريقة عشوائية وغير صحية ، نمت بينها الخدمات والأنشطة المختلفة بنفس الأسلوب مما أثر على المنطقة ذاتها كبيئة سكنية ، يعيش ويحيا فيها ٦٢ ألف نسمة (١٩٨٤) وتبلغ الكثافة السكانية ٥١٠ شخص/هكتار (٢٠٦ شخص/فدان) .
وتخدم المنطقة شبكة طرق داخلية متصلة بالشارع الرئيسى (طريق السكة الحديد الموازى لشارع صلاح سالم وهو المدخل الوحيد للمنطقة) ، والذى يتفرع منه مسارات متعامدة عليه ذات أطوال وعروض متباينة ، غير مستوية مختلفة المناسيب نظرا لطبيعة المنطقة والتى سبق إستغلالها كمحاجر ، وأغلب هذه المسارات غير متصلة ببعضها البعض ، وتتميز المنطقة بوجود عديد من الحارات والأزقة ذات النهايات المغلقة .

وقد تلاحظ من المسح الذى أجرى لتلك المنطقة ، أن الأرض العمرانية موزعة على النحو التالى :
٤٤,٥٪ إسكان – ٢٠٪ محاجر – ١٢,٣٪ ورش – ١٢٪ ارض فضاء – ١٠,٢٪ خدمات .

وقد تلاحظ من تحليل إستعمالات الأراضى بالمنطقة أن هناك : تداخل وتعارض بين إستعمالات الأراضى الحالية ، حيث أنها نشأت "تلقائية" وتدهور البيئة السكنية جاء نتيجة تداخل الإستعمالات السكنية مع

الأنشطة الأخرى (سكن – ورش – مصانع) ، ونقص واضح فى عناصر الخدمات العامة .

٢- حالة الخدمات العامة :

أ- الخدمات التعليمية : سكان المنطقة أميون لا يجيدون القراءة والكتابة ، ويمثل عدد الأطفال فى سن الحضانة نسبة ١٣٪ من عدد سكان المنطقة ، ويحول إنخفاض المستوى الإجتماعى والإقتصادى للسكان دون تعليم أولادهم فى مدارس الحضانة ، حيث يعمل رب الأسرة وحده فى حين تظل الأم فى البيت، أما عن مرحلة التعليم الأساسى فالمنطقة بها مدرسة واحدة ، وجارى إنشاء مدرستين ، ومع هذا فإن عدد تلاميذ هذه المرحلة يشكلون نسبة ٢٢٪ من عدد السكان .

ب- الخدمات الترفيهية والإجتماعية : لا توجد خدمات ترفيهية على الأطلاق : حدائق أو متنزهات – سينما أو مسرح) ، بإستثناء بعض المقاهى المنتشرة على جانبى الشارع الرئيسى (الوحيد بالمنطقة) وهذه المقاهى لا تمثل خدمة ترفيهية بقدر ما هى مكان يلتقى فيه العمال والفنيون للإتفاق على نظام العمل ، كما لا يوجد فى المنطقة أى نوع من المراكز أو الحدات الإجتماعية (مثل : مركز تدريب أو تأهيل مهنى - تنظيم أسرة – أنشطة تنمية المجتمع) .

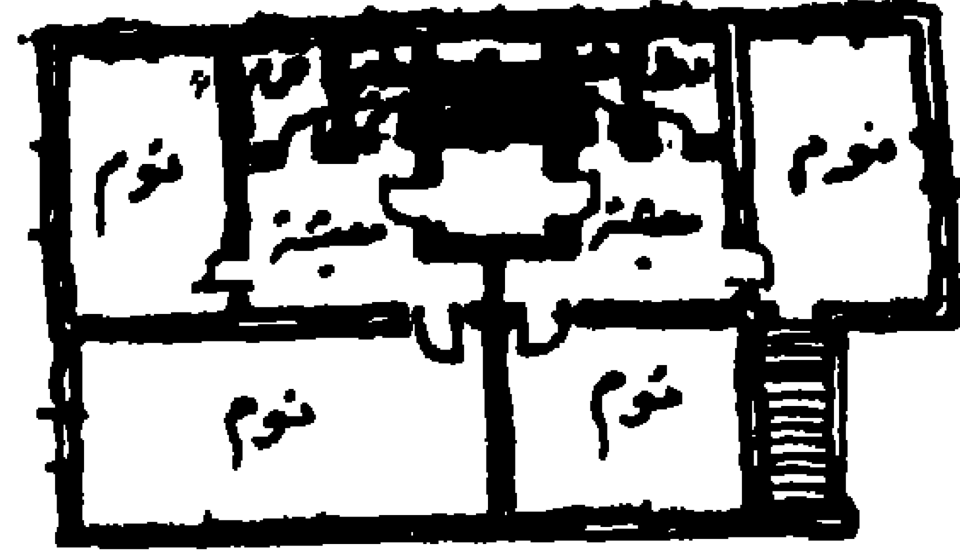
جـ- الخدمات الصحية : لا يوجد فى المنطقة نظام للإمداد بالمياه أو شبكة للصرف الصحى ، ولهذا فغالبية السكان تشرب المياه المنقولة من مسافات بعيدة – بطرق غير صحية – فهى "ملوثة" فى أغلب الأحيان، كما أن صرف مياه المجارى يتم أيضا بطريقة بدائية مما يساعد على إنتشار "الأمراض المتوطنة" بين السكان ، وخاصة فى المناطق الصناعية والورش التى تتركز فى الجهة الشمالية الغربية وينتج عنها غازات وأبخرة تضر بصحة السكان ، كما تنتشر القذارة والمخلفات فى الحارات والأزقة الضيقة فى المنطقة ، هذا فى الوقت الذى لا توجد فيه مستشفى أو وحدات صحية أو حتى صيدلية .

٣- النماذج السكنية : يضم الشكل رقم (١٧) نماذج من المساقط الأفقية للمساكن المقامة فى المنطقة الذى إتضح من تحليلها أن :

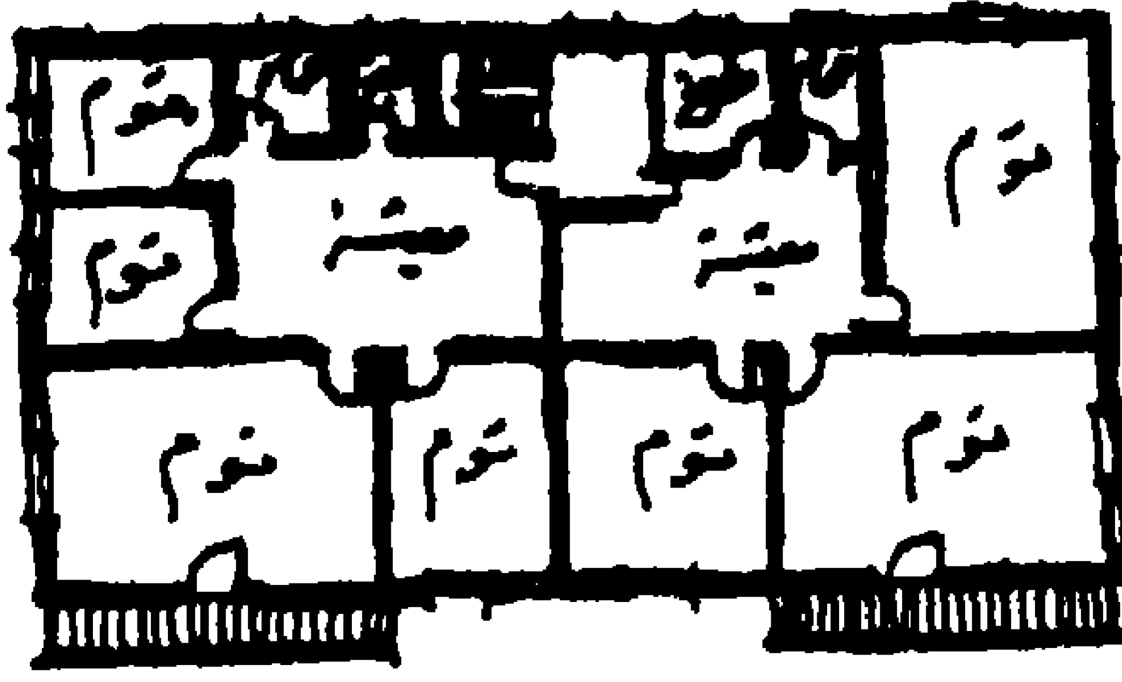
أ- المسطح "الخالص" للوحدة السكنية يتراوح ما بين ٢٠ – ٦٥ م٢ ، ويتراوح عدد الغرف شاملة الصالات المعيشية ما بين ٢ – ٥ غرف/وحدة ، والمنافع فى جميع الحالات لا تزيد عن مطبخ ودورة مياه وطرقة بأغلب الوحدات ولا يتجاوز مسطحها عن ١٠م٢ .

ب- حجم الأسرة التى تشغل هذه الوحدات يتراوح ما بين ٥ – ٨ شخص/وحدة ، كما يتباين معدل "التكدس" فى حجرات النوم ما بين ١,٥ – ٣,٥ فرد/غرفة نوم ، وتبلغ مساحة الغرفة بالوحدة السكنية ما بين ٧,٥ – ١٣م٢ .

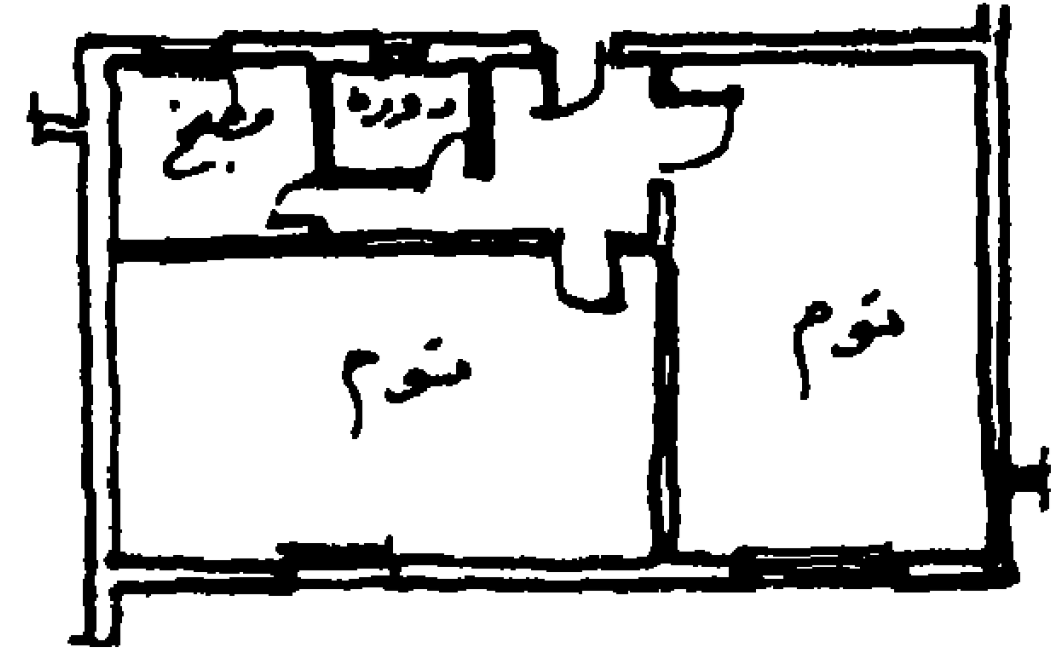
جـ- وأغلب النماذج السكنية (٧١٪) التى تم مسحها والموضحة بالشكل السابق كل طابق منها على وحدتين سكنيتين ، يجمعها سلم على الواجهة الخلفية للمبنى ، وأكثر من ٨٥٪ من تلك المبانى مقامة على أساسات



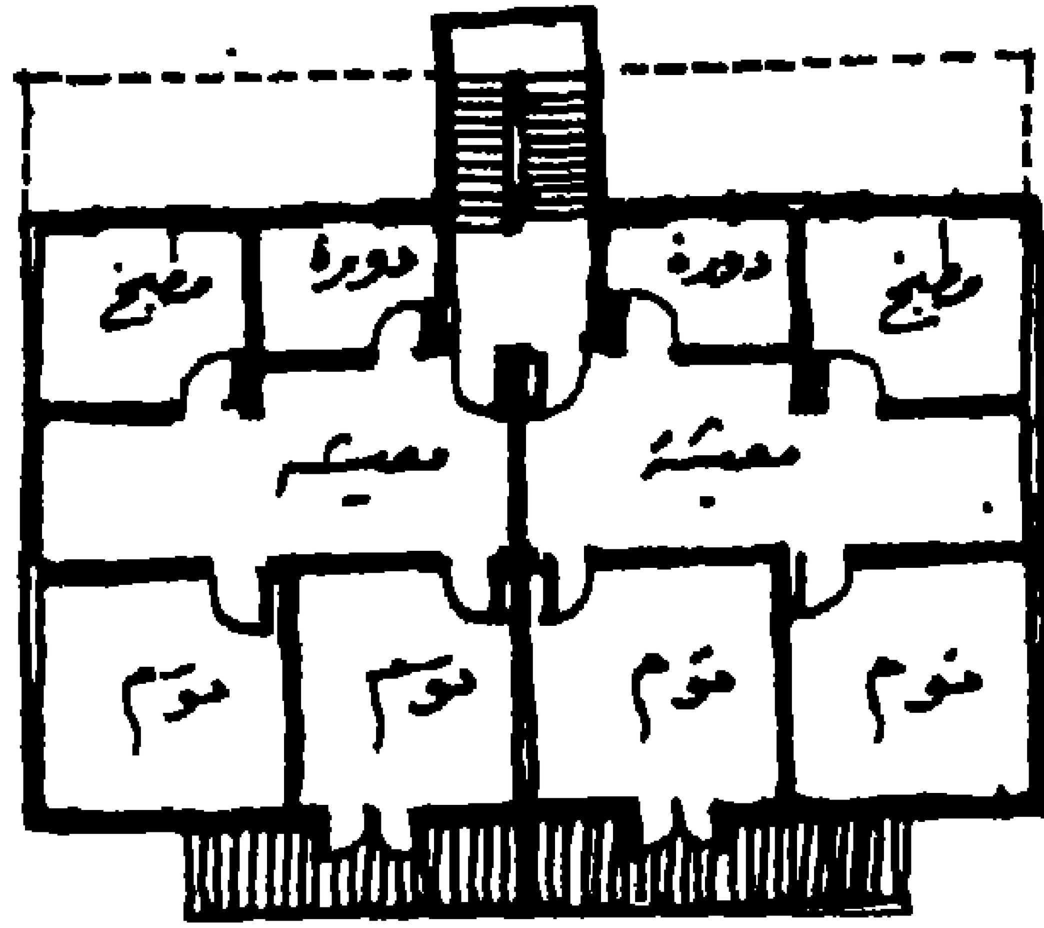
أ) المسطح الكلى للوحدة : ٥٦/ ٤٨ م، النظيف : ٤٨/٤٠م
حجم الأسرة : ٥ فراد / وحدة ، المبنى : دورين / هيكلى/
أساسات / حوائط طوب أحمر / أسقف خرسانية
٤ محلات تجارية بالدور الأرضى .



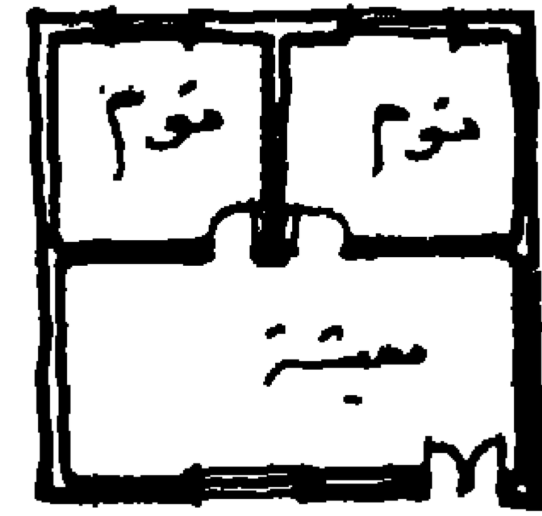
ب) المسطح الكلى للوحدة : ٧٧م ، النظيف : ٦٥ م
حجم الأسرة : ٥ فراد/ وحدة ، المبنى : دورين/ هيكلى/
اساسات / حوائط طوب أحمر / اسقف خرسانية



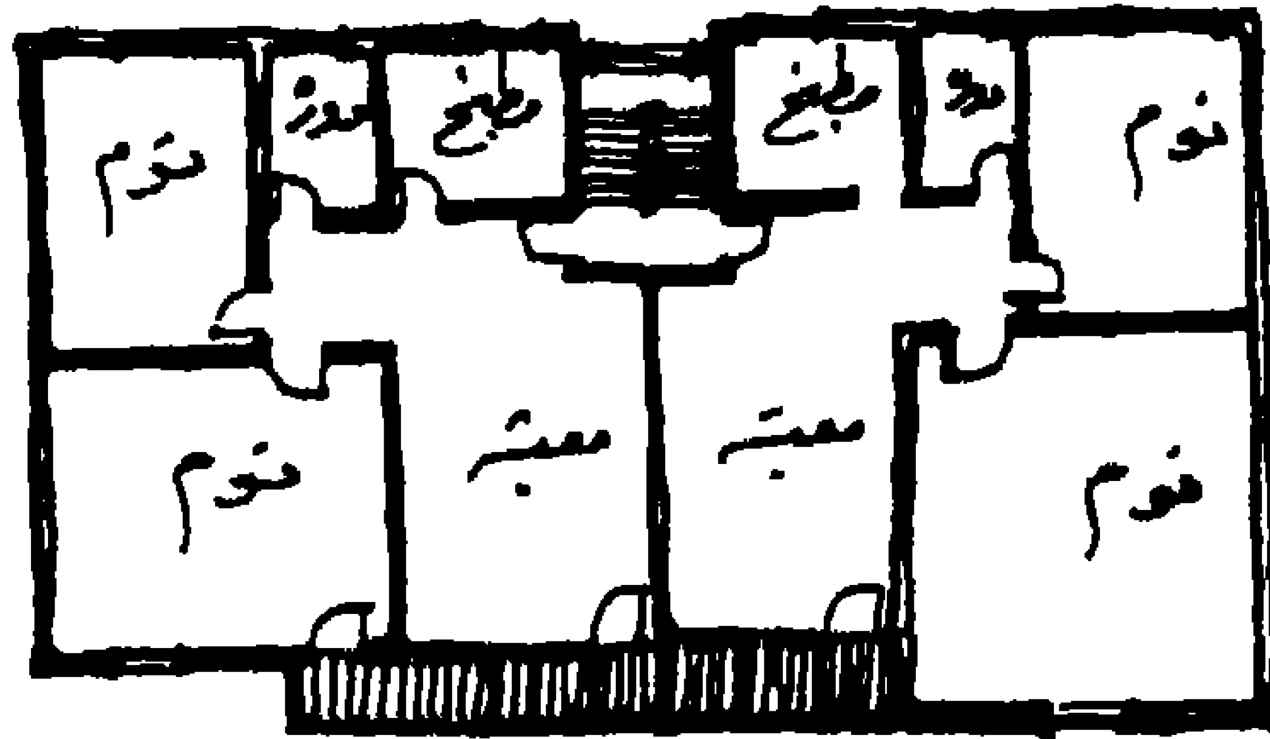
ج) إحدى المساكن المتصلة ، المسطح ٣٠/٢٠ م ، المبنى
عادة دور واحد ، حوائط حاملة / حجر، الإمداد بالمياه /
طلمبة ، الصرف الصحى / خزانات تنزح يدويا .



د) المسطح الكلى للوحدة : ٦٠م ، النظيف : ٤٨ م
حجم الأسرة : ٦-٨ فرد/وحدة ، المبنى : ٤ أدوار/ هيكلى/
أساسات / حوائط طوب أحمر/ اسقف خرسانية
محلات تجارية بالدور الأرضى .

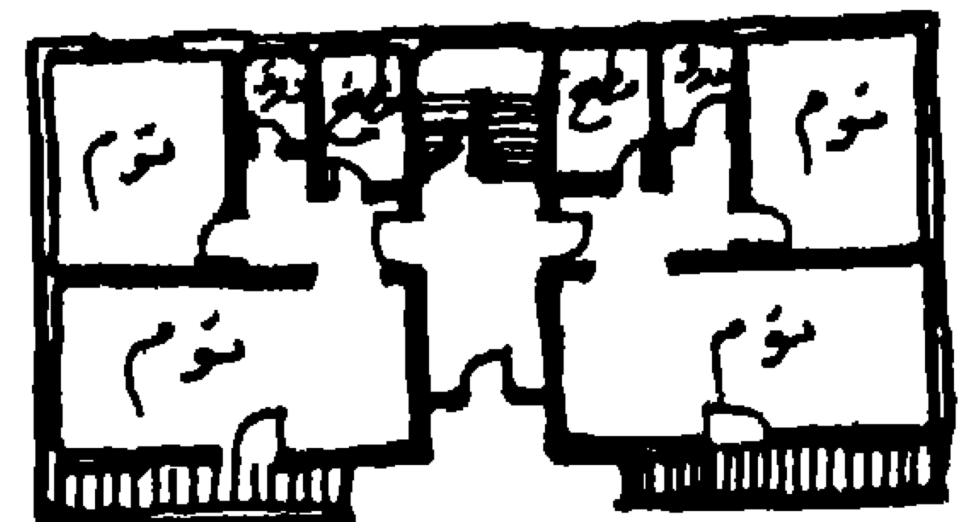


هـ) إحدى المساكن المنفصلة ،المسطح ١٨/٢٥م
٥ فراد / وحدة ، المبنى : دور واحد /
حوائط طوب/ اسقف اسبستس / بدون منافع.



و) المسطح الكلى للوحدة : ٦٤م ، النظيف : ٥٢ م
حجم الأسرة : ٥ فرد / وحدة ، المبنى : دورين / هيكلى /

المصدر : مسح لقسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٨٤



ز) المسطح الكلى للوحدة : ٤٢م ، النظيف : ٣٠ م
حجم الأسرة : ٤ فرد ، المبنى : دورين / هيكلى/اساسات/
حوائط طوب /أسقف خرسانية ،محلات تجارية بالدور الارضى .

شكل (١٧)
نماذج من المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بمنشية ناصر

وهياكل وأسقف خرسانية ، وطوب أحمر فى الحوائط والقواطيع الداخلية ، أمـا الجزء البـاقى فهو مشيد كحوائط حاملة (حجر أو طوب) وأسقف خفيفة من ألواح "الأسبستس المقوى" .

د- تعتمد النسبة الغالبة من المبانى السكنية فى تغذيتها بالمياه النقية على المياه الجوفية من خلال دق طلمبات إرتوازية ، وبعض من المساكن فى المنطقة - وكما هو مبين بالشكل السابق - لا يوجد بها شبكات أو تجهيزات للمياه والصرف الصحى ويعتمد فى الخدمات على المراحيض العامة بالمنطقة .

هـ- وتشكل المبانى السكنية ذات الطابق الواحد نحو نسبة ٢٩٪ ، والمبانى ذات الطابقين ٥٧٪ ، ولا تزيد إرتفاعات الكتلة السكنية عن أربعة طوابق ، ويخصص الدور الأرضى فى حوالى ٤٣٪ من المبانى محلات تجارية وورش حرفية .

ويوضح شكل (١٨) ملخص لأهم خصائص الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى .

القبوطى - بورسعيد

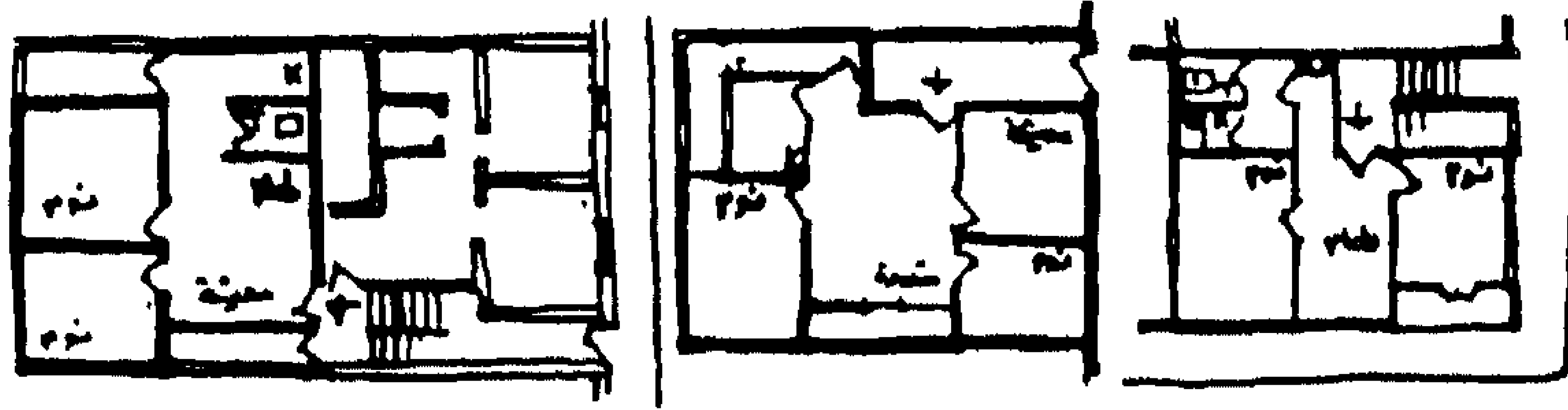
إستمرارا لما سبق أن تناوله البحث من دراسة وتحليل مقومات المجتمعات العشوائية فى إقليم القاهرة الكبرى ، يتبع البحث أنماط الإستيطان بتلك المجتمعات بمدن القناة الثلاث : بورسعيد - الإسماعيلية - السويس ، والتى ترجع أهمية البحث فيها إلى "الظروف الخاصة" التى عايشتها تلك المدن والتى أدت فى النهاية ، إلى نمو التجمعات السكنية "غير المرخصة" بملامحها السكنية وغير الحضارية .

ومع أن الخلفية التاريخية لهذه المدن الثلاث ومنذ نشأتها تشهد بجمال البيئة السكنية وبالنمط التخطيطى والمعمارى لها ، إلا أنه منذ هزيمة ١٩٦٧ وما تبعها من "معارك إستنزاف" أدت إلى تدمير وتهدم قطاعات كبيرة من الأحياء السكنية فى داخل أو على أطراف تلك المدن الثلاث والتى تم على أثرها تهجير سكانها بالكامل ، وعلى أثر إفتتاح القناة للملاحة الدولية وإعلان مدينة بورسعيد "كمنطقة حرة" - دبت الحياة فى مدن القناة - وظهرت "الحاجة الماسة" لوحدات الإسكان بهدف إيواء مئات الألوف من "العائدين" لأوطانهم الأصلية - سواء من ميادين القتال أو من المدن التى سبق أن هاجروا إليها - ومع قلة المعروض فى سوق الإسكان فى الوقت الذى توافرت فيه الأراضى "المتهدمة أو الخربة" فى قلب المدن الثلاث ، وفى غيبة من القانون والإشراف الإدارى ، تم للأهالى إستغلال تلك الأراضى حسب الأهواء والرغبة الشخصية والقدرة المالية دون الرجوع إلى مصادر هندسية أو تخطيطية مؤهلة للقيام بعملية إعداد المخططات والتصميمات أو حتى الإنشاءات - وإذا ألقينا نظرة فاحصة على بعض من هذه التجمعات فى مدن القناة الثلاث نجد ما يلى :

يوضح شكل (١٩) تجمعات الإسكان العشوائى بمنطقة القبوطى بمدينة بورسعيد ، وقد إتضح من بيانات مسح إحدى القطاعات السكنية فى هذه المنطقة أن الكثافة السكانية تصل إلى حوالى ٣٩٥ شخص/هكتار (١٦٠شخص/فدان) ، ويبلغ متوسط حجم الأسرة ٥ افراد (وهذا المتوسط يتدرج ما بين ثلاث أفراد وسبعة أفراد فى الأسرة) .

النـــوع :

الملكيـــــة : الأفـــــــراد
الشكل العمـراني : ٢ - ٣ أدوار ، مســاكن متصلة [عمارات]
المنـاحة الكلية : ٥٠ - ٨٠ م
مساحة الوحـدة : ٤٠ - ٥٠ م
مكونات الوحـدة : ٢ - ٣ غرف [أحيانا متصلة بغرف أخــرى] - مطبـخ - حـوض - حمـام - دش
مرحاض بلدى - تهوية جيدة - لايوجد أنبوب لجمع القمامة - الكهرباء على المستأجر
إستعمال السطح والبلكونة : مناشر ٤٤٪ - تربية دواجن ٣٣٪ - غسيل ١٠٪ - تخزين ١٣٪
إستعمال الدور الأرضــى : سـكن ٧٥٪ - محـــــلات ١٥٪ - ورش ٥٪ - مخـــازن ٥٪



المساقط الأفقية للوحدات السكنية المختارة

الإنشـاء :

الهيكــــــل : طوب أحمر - حوائط حاملة - طين + أسقف خشبية - أساس حجر - خرسانة مسلحة
الحـــوائط : طـــوب أحمـــر
الأســـــقف : خـــرســـانة مســلحة
الفتحـــات : خشــــــــب [الباب والشباك]
التشطيبـــات : بيــاض أسمنتى ـ بيــاض جيــــرى
عمليـة البنـاء : صغار المقاولين - عمالة تقليدية - عناية تكنيكية فائقة
أقل إستخدام للمعدات الميكانيكية - عمـــالة مـاهــرة .

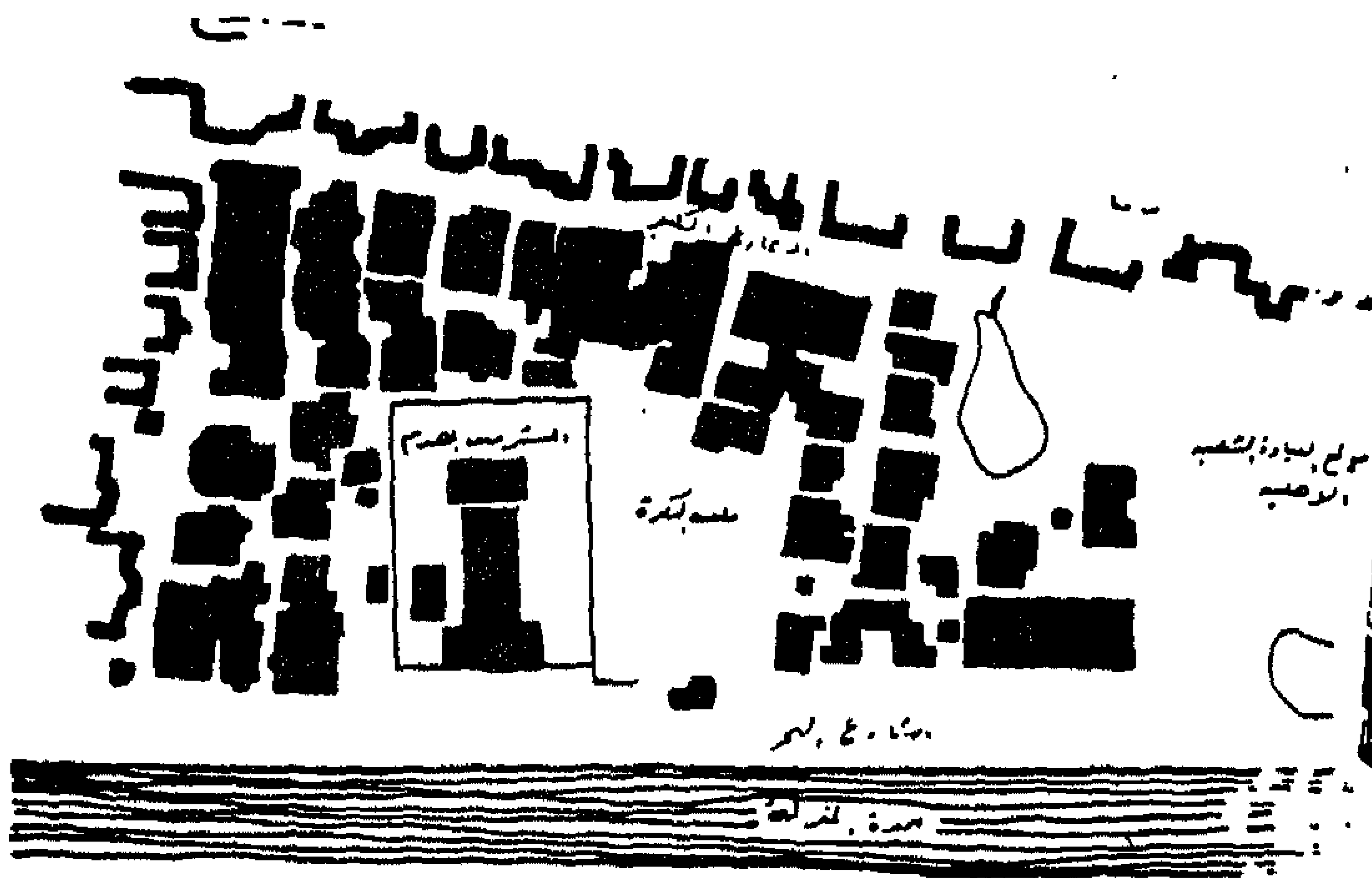
التمـويل :

تكاليف البنـاء : الوحدات السكنية مشـيدة بتمويل من الملاك
الدعـــــم : لايوجد دعم من الحكومة سواء فى الأرض أو المبانى أو المرافق
الإيجـــــار : ١٢ - ٦٠ جـم / سنة ٥٨ ٪
٦٠ - ١٢٠ جـم / سنة ٣٠ ٪
١٢٠ جـم فأكثر / سنة ١٢ ٪
الإدارة والصيانة : من خلال السكـــــــان.

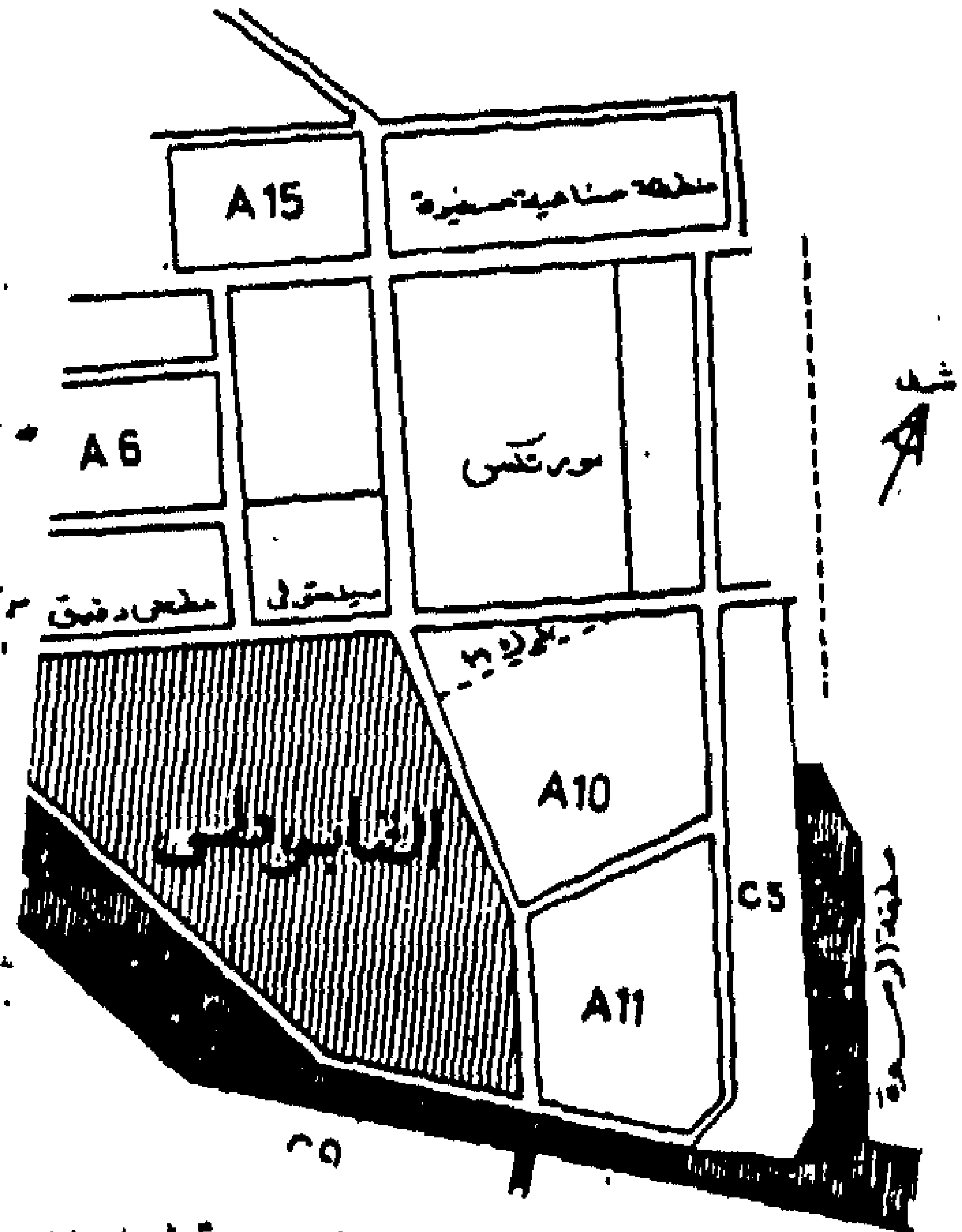
المصـدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT . ١٩٧٨

شكل (١٨) أهم خصائص الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى

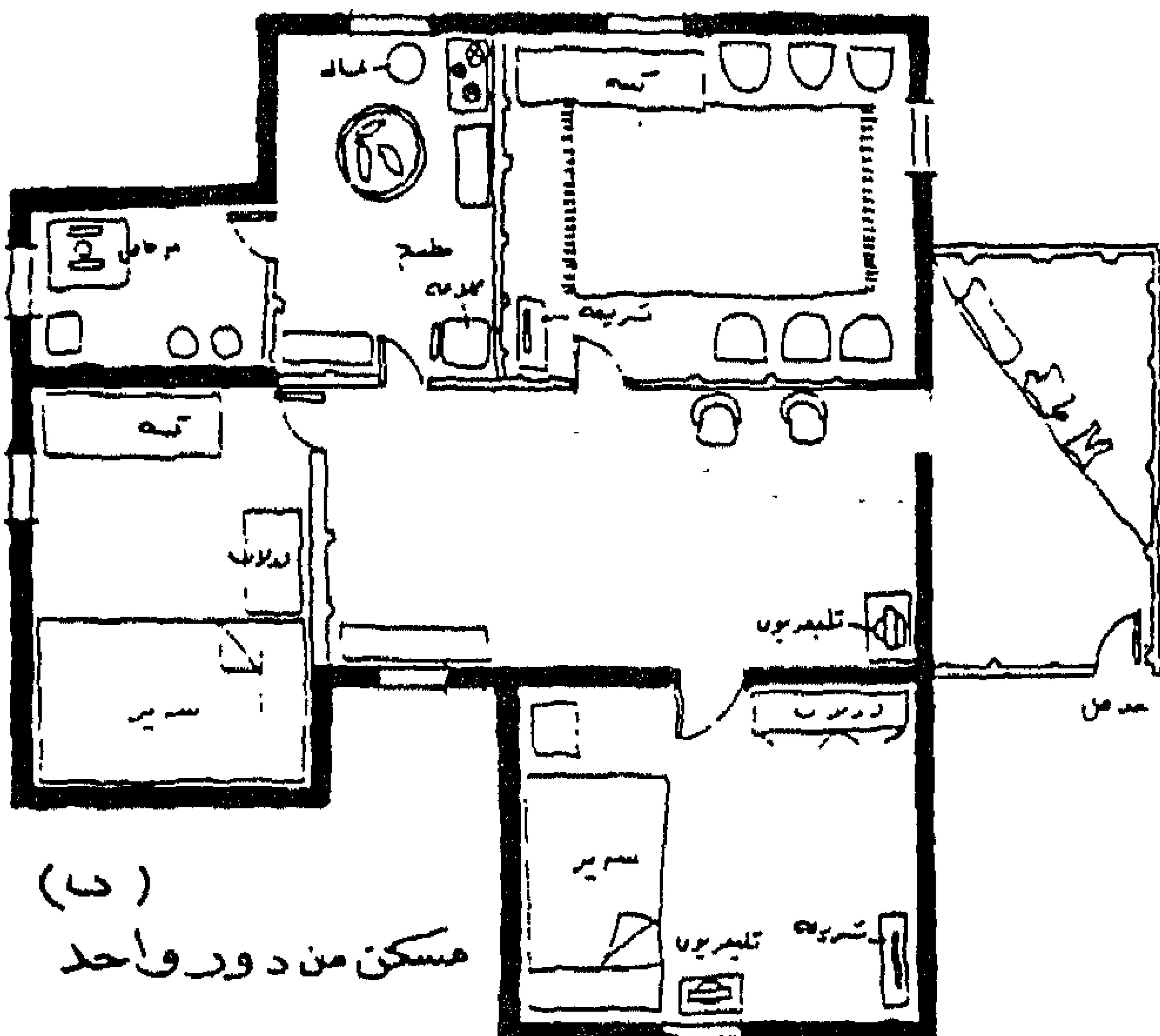
ب) الموقع العام للمنطقة العشوائية المختارة



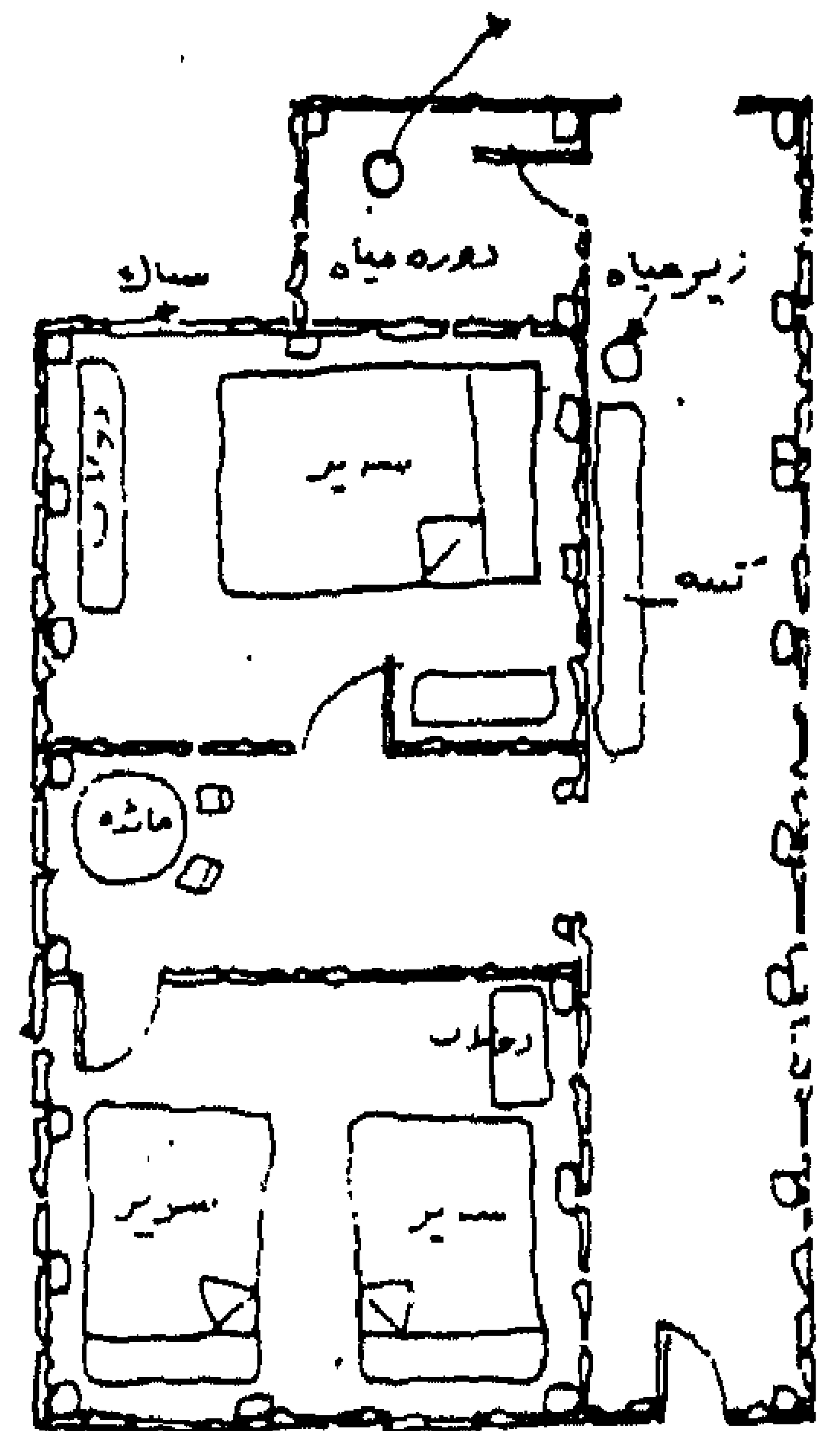
أ) موقع القطاع العشوائى بمدينـــة بورسعيـــد



إحدى قطـاعات الإسـكان العشوائى بمنطقة القابوطى بمدينـة بورســعيد



ب) مسكن من دور واحد
[المسطح الكلى ٦٥ م / حوائط حاملة طوب وأسقف أسبستس]



أ) مسكن من دور واحد
[المسطح الكلى ٥٢ م / حوائط وأسقف خشبية]

المصدر : مسح قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٨٤

شكل (١٩) الإسكان العشوائى بمنطقة القابوطى - بورسعيد

وقد قام السكان بتشييد مساكنهم ، وفقا لإحتياجاتهم المعيشية والضرورية وبما يلائم قدرتهم المالية ، وقد جاء التوسع السكنى – تبعا لنمو الأسرة بزيادة عدد أفرادها وتحسن دخولهم المالية – كبناء غرفة أو أكثر ملاصقة للمسكن ، ونتيجة لهذا لا توجد خطوط تنظيم تحترم ، وعليه تمتد المسارات عشوائيا وهى عبارة عن أزقة وحوارى لا تصلح إلا للمشاة ، وتطل عليها المبانى السكنية بعروض مختلفة وإرتفاعات متباينة تتراوح بين دور واحد (غالبية المساكن) ودورين وقلة من ثلاثة أدوار ، وهذا الوضع مرجعه مدى إمكانية صاحب المسكن وظروفه المالية والإحتياجات الخاصة به .

ويوضح الشكل السابق نماذج من وحدات الإسكان فى المنطقة ، ويلاحظ من التصميمات الموضحة بهذا الشكل ، أن صاحب المسكن يستغل كل جزء من المبنى لتغطية إحتياجات النوم ، نظرا لضيق المكان (يتراوح المسطح الكلى للمسكن ما بين ٤٠ – ٧٨م٢) ، وذلك على حساب ضغط المسطحات المخصصة لكل من "الخدمات" و"الحركة الداخلية" ، والتصميمات فى أغلب الأحوال سيئة للغاية ، حيث نلاحظ عدم الإهتمام بالتهوية والإضاءة الطبيعية وهذا يرجع إلى عدة أسباب أهمها : "الجهل" بالأسس التصميمية – عدم الإلمام بالتخصصات المؤهلة للقيام بهذه الأعمال – الضغط الإقتصادى على السكان – عدم ملكية صاحب المسكن للأرض ، وقد أدى هذا العامل الأخير إلى عدم الإهتمام بأسلوب تشييد المساكن وتواضعها الشديد .

وبالنسبة لأسلوب تشييد المسكن فى المنطقة فهو يتفاوت بين إستخدام الأخشاب فى حوائط وأسقف المبنى ، وبين إستخدام حوائط حاملة من الطوب مع أسقف خفيفة من الأسبستس – والأسلوب الأخير هو الأعم والأشمل فى المنطقة – ومن الملاحظ أنه بإستثناء جزء ضئيل من المساكن التى يتم تشطيب حوائطها الخارجية برش الجير فقط فمعظم المساكن تترك الحوائط الخارجية بدون أى نوع من التشطيبات ، أما أعمال التشطيب الداخلية ، فالأرضيات فى الأدوار السفلية غالبا ما تكون بالبلاط أو الأخشاب ، الحوائط رش جير ، الأسقف غالبا ما تغطى بلياسة أسمنتية ، وفى الأدوار النهائية فغالبا ما تغطى تلك الأسقف "بالمشمع" أو "النيلون" لمنع نفاذ مياه الأمطار لداخل السكن .

ونظرا لعدم وجود نظام للإمداد بالمياه النقية بالمنطقة ، فلا توجد "شبكات تغذية" متصلة بالشبكات العمومية ، وتعتمد الأسر على "حنفيات المياه" العمومية والتى منها يتم نقل المياه إلى خزانات أعلى وحداتهم، كما لا يوجد نظام للصرف الصحى ولذلك تتكاثف مجموعات الأسر (كل ١٥ أسرة تقريبا) وتشترك فى مد مواسير للمجارى وإقامة غرف تفتيش على نفقاتهم الخاصة ، لتصب فى النهاية فى بحيرة المنزلة ، أما التوصيلات الكهربائية فأغلبية المساكن تنتفع بها .

خصائص المناطق العشوائية
Characteristics of Informal Housing

الخصائص العمرانية

تعتمد التنمية العمرانية في مناطق الإسكان العشوائي على النمو التدريجي والمرحلي ، والإعتماد الكلي على الجهود الذاتية ، فيمر النمو العمراى بعدة مراحل تبدأ بالإنتشار الأفقي ، ثم تـزداد الكثافة البنائية تدريجيا مع زيادة الإمكانيات ، ثم تمتد المنطقة رأسيا ، وتعتمد معدلات النمو على عاملين هامين ، أمـان حيـازة الملكية وتوافر الإمكانات المادية ، وفيما يلي خصائص التنمية العمرانية فى هذه المناطق* :

١- الملامح العامة: غالبا ما تكون مظاهر التخلف واضحة فى شكل شبكة الشوارع وعروضها ، أو شكل خزانات الصرف الصحى البارزة فوق سطح الأرض بالطرق ، أو فى أسلوب إمداد المنطقة بالمرافق أو فى شكل المبانى ومواد إنشائها ، ولغياب الإشتراطات البنائية بهذه المناطق ، نشأت المبانى والشوراع تلقائية بطريقة غير منظمة دون توجيه أو إشراف ، وتحت ضغط الظروف الإجتماعية والإقتصادية فإن الشوارع تضيق وتتسع،تستقيم وتتعرج وتتكسر تبعا لتلك الظروف ، كما تتباين المبانى فى إرتفاعاتها ، ويكاد ينعدم فيها تشطيب الواجهات ، مما يعطى إحساسا بأنها مبانى غير جميلة أو رديئة رغم حداثة إنشائها كما تنقصها المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء ، بالإضافة إلى نقص الخدمات والمرافق .

٢- الإنماط التخطيطية : لا تعترف هذه المناطق بأسس التخطيط العمرانى نظرا لقيام سكانها بالعملية التخطيطية بمعرفتهم دون الإستعانة بالمتخصصين ، ويختلف الشكل العمرانى لهذه المناطق من منطقة لأخرى حسب الظروف المحلية التى تؤثر على هذا التشكيل ، كالموقع وطريقة النمو وشبكة المسارات وخصائص المبانى ، هذا بالإضافة بأن هذه المناطق نمت بدون وجود أى تصور أو توجيه مسبق مما ترتب عليه أن أصبح لكل منطقة نمط وطابع خاص فى النسيج العمرانى (بالطبع طابع هابط) وعادة توجد ثلاثة أشكال لنمط النمو :

- نمط مبعثر (متفرق) Scattered Pattern .
- نمط شريطى (طولى) Linear Pattern .
- نمط غير منتظم Unplanned Pattern .

والنمط الشريطى أو الطولى يظهر عادة بمناطق النمو العشوائى على الأرض الزراعية ، التى يتسم تقسيمها مخالفة لقوانين حماية الأرض الزراعية والقوانين المنظمة للعمران ، وفى بداية تكوينها يأخذ التشكيل العمرانى لها صورة النمط المتناثر - المبعثر - ثم تزداد الكثافة البنائية ويظهر النمط الشريطى بوضوح ويتميز

---

* ماجد محمد المهدى : النمو العشوائى وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى. رسالة دكتوراه - جامعة الأزهر - كلية الهندسة - ١٩٩٣ .

هذا النمط بسرعة النمو وقابلية الإمتداد والإنتشار الأفقى وقد تأثر هذا النمـط تـأثيرا شديدا بعـامل رئيسـى وهـو تقسيم الأرض الزراعية الأصلى – شكل (٢٠) .

وقد ينشأ النمط الشريطى على الأرض الفضاء – غير الزراعية – البعيدة نسبيا عن المناطق العمرانيـة القائمة.

أما النمط غير المنتظم فيظهر عادة بمناطق "وضع اليد" وغالبا مـا تكـون الأرض صحـراويـة أو جبليـة ملك الدولة وفى بعض الحالات تكون ملك الأفراد ، يتكون هذا النمط بالقرب من الأحياء السكنية القائمـة وأهـم ما يتميز به هذا النمط أنه تكوين عضوى تلقائى ناتج عن نمو طبيعـى لهـذه التجمعـات ، وهـو تكويـن متماسـك Compact يتلاءم مع الظروف المحلية ، ويتميز بضيق شبكة الطـرق حيـث يـتراوح العـرض بيـن ٣ – ٨ مـتر الكثير منها مغلق النهايات ، ويصعب مرور السيارات بها ، وفـى حالـة تضـرس الأرض (أى أن الأرض غـير مستوية) يتمشى التشكيل العمرانى مع مظاهر السطح مثل منشية ناصر وعزبة معروف ، وغالبـا مـا تخصـص مساحة من الأرض تقام عليها مجموعة من المساكن لكل مجموعة تربطهم صلة قرابة .

وأثناء الزحف العمرانى على الأرض الزراعية والإمتـداد الأفقـى يقـابل الإمتـداد قريـة زراعيـة فيلتـف حولها العمران ويبتلعها ويستمر حتى يقابل عزبة زراعية أو قرية أخرى فيلتف حولها ممتدا فى الإتجـاه الأفقـى والرأسى ، وتدخل هذه القرى والعزب ضمن النطاق الحضرى للعاصمة بالرغم من أنهـا بيئـة ريفيـة خالصـة ، والأمثلة على ذلك كثيرة فى قرى وعزب محافظتى القليوبية والجيزة المجاورة لمحافظة القاهرة .

٣– تقسيم الأراضى والشوارع : ينص قانون تقسيم الأراضى علـى أن يـترك المقسـم ثلـث المسـاحة للشـوارع والحدائق وألا يقل عرض الشارع عن ١٠ متر ، وغيرهـا مـن الإشـتراطات ، وتقسيم الأراضـى فـى المنـاطق العشوائية يتم غالبا بمعرفة أصحابها بدو الإستعانة بمخططين أو مهندسـين ودون مراعـاة للإشـتراطات الـواردة بقانون تقسيم الأراضـى ، حيث يقوم صاحب الأرض بتقسيمها بنفسه أو بمعرفـة شـركة تقسيم تسـمح بإسـتغلال أكبر قدر ممكن من الأرض ، فالشوارع ضيقة وقطع الأرض تقل مساحتها عما ورد بالقانون والبناء على كـامل مسطح القطعة .

وتختلـف الشـوارع فـى المنـاطق العشـوائية عـن غيرهـا مـن المنـاطق الشـرعية مـن حيـث عروضهـا وحالاتهـا وأشكالها ، تتميز بالضيق وغالبا ما تختلف عروضها من منطقـة لأخـرى ، ويعتمـد عـرض الشـارع علـى عـدة عوامل مثل أصل المنطقة (زراعية أو صحراوية ....) وتصل نسبة مسـاحة شـوارع أرض التقسـيم فـى بعـض الحالات ١٥٪ .

٤– البلوك السكنى : يعرف البلوك بأنه مساحة من الأرض مخصصة للأغراض العمرانية محاطة بشـوارع أو طرق عامة أو حدائق أو مجارى مائية ، ويتأثر البلوك إلى حد كبير بنمط تخطيط المنطقة حيث يلاحظ :

أ– تأخذ البلوكات فى المناطق العشوائية أشكالا مربعة أو مستطيلة ، تكون فـى بعض المنـاطق علـى درجـة

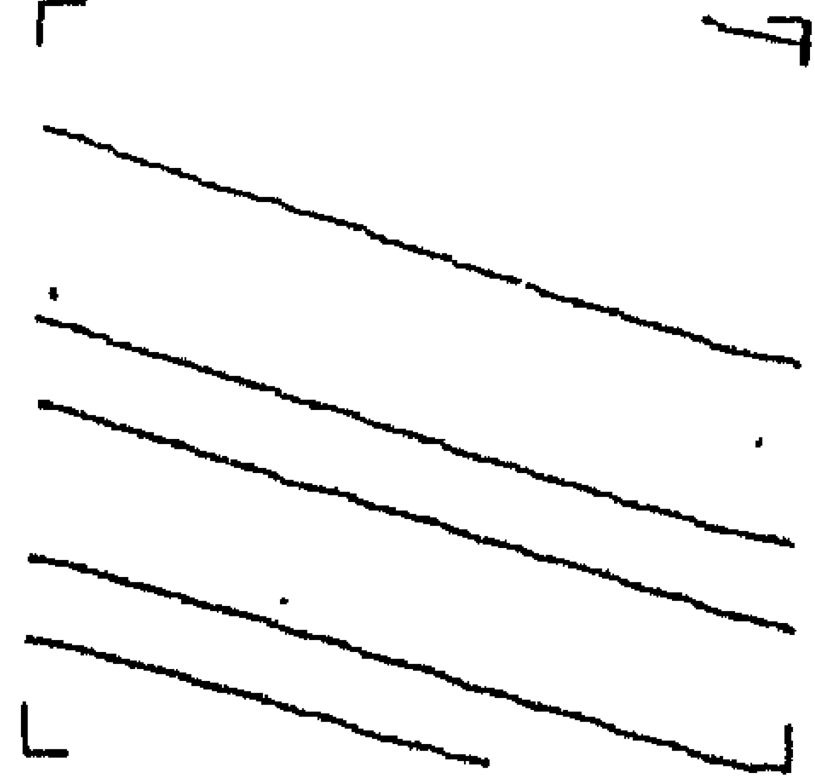
مراحل الزحف العمرانى على ثلاث مناطق زراعية

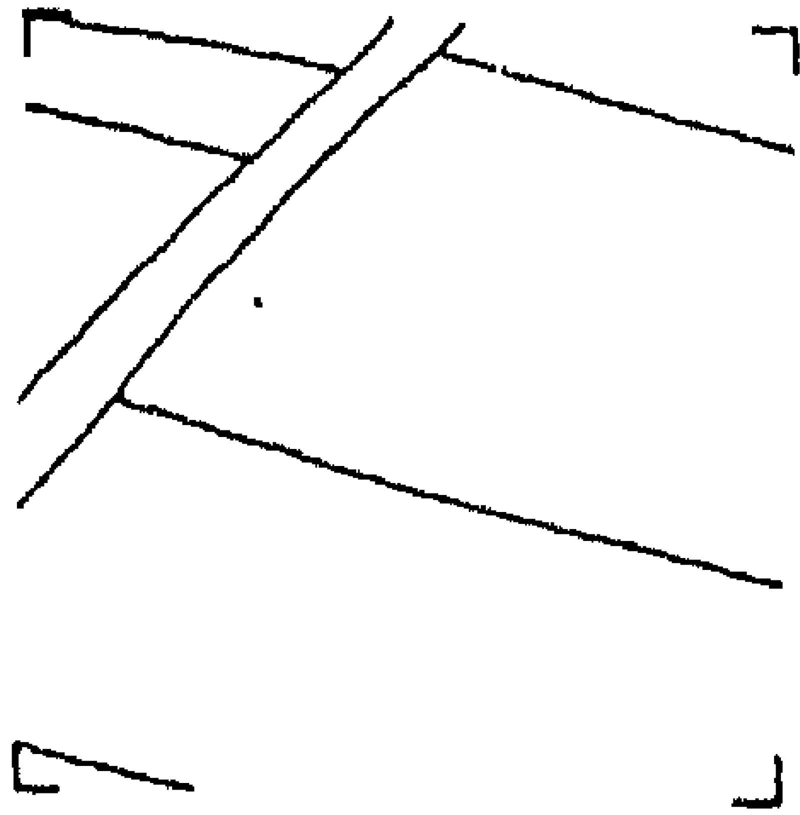
المنطقة الأولى كانت زراعية حتى ١٩٤٧

المنطقة الثانية كانت زراعية حتى ١٩٦٦

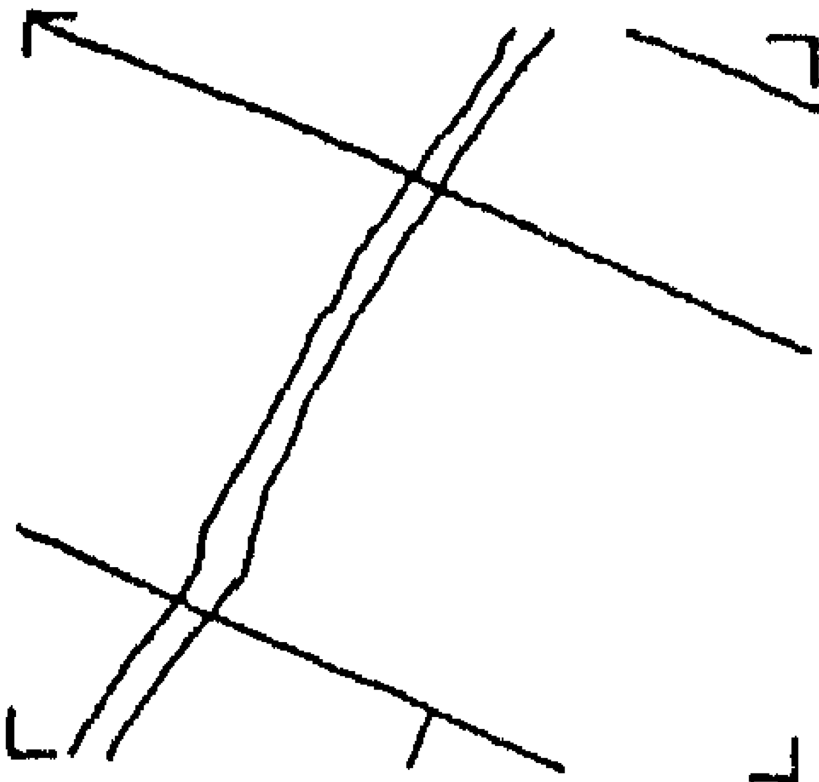
المنطقة الثالثة كانت زراعية حتى ١٩٧٦

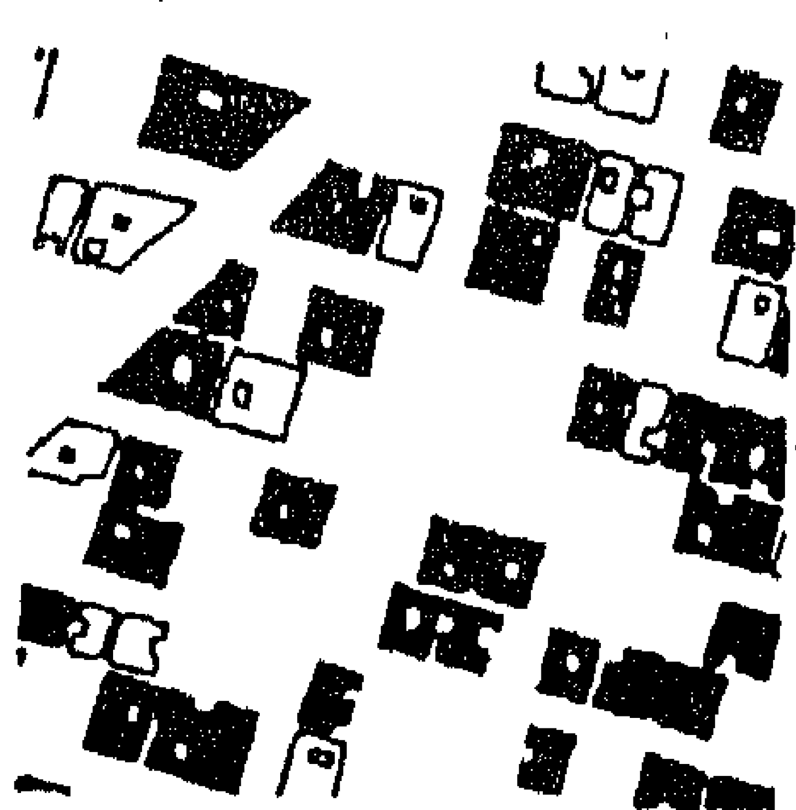
يمتد الزحف العمرانى فى شكل متناثر
ثم تزداد الكثافة البنائية فيظهر النمط الشريطى



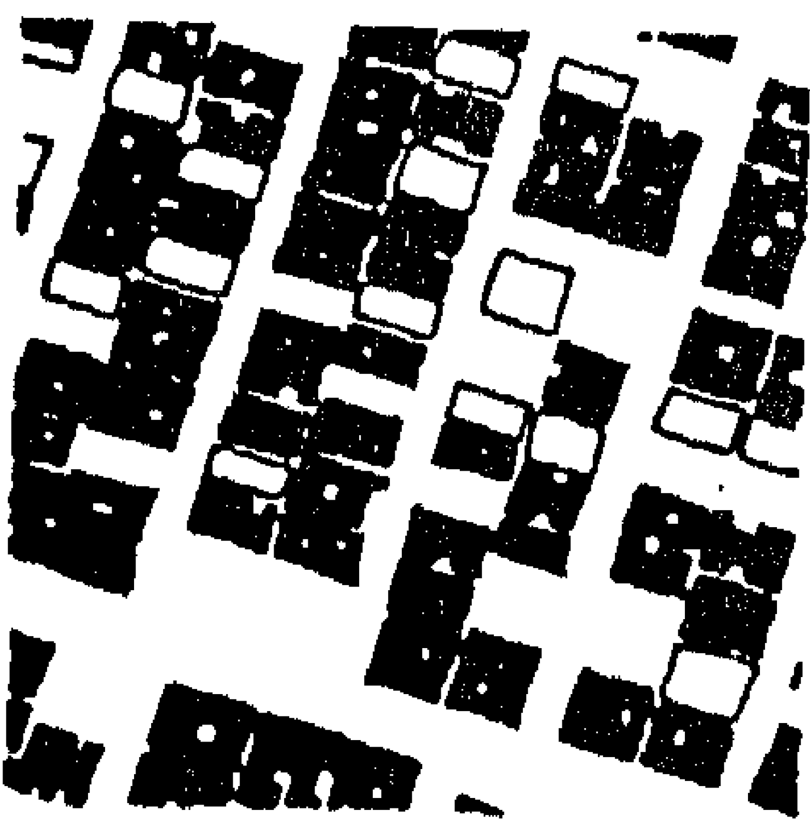
















المصدر : محمد السيرفى

شكل (٢٠) مراحل الزحف العمرانى على الأرض الزراعية

كبيرة من الإنتظام والتكرار ، يصل طول البلوك فى بعض الحالات إلى ٧ - ١٠ أمثال عرضه ، وتتكرر البلوكات عدة مرات فى جميع الإتجاهات فى كثير من التقسيمات .

ب- يأخذ البلوك السكنى فى بعض الحالات شكلا غير منتظما شكل (٢١) ، وتبلغ مساحته فى بعض الأحيان مساحة كبيرة متداخلة يصعب فصل أى جزء منها ، والشكل غير المنتظم غالبا ما يظهر فى النمط القروى .

جـ- تغطى البلوكات معظم أرض المنطقة بما يتعارض مع قانون تقسيم الأراضى الذى ينص على أن يترك فراغ للشوارع والحدائق تبلغ مساحته ثلث مساحة أرض التقسيم ، تصل نسبة مساحة البلوكات فى كثير من الحالات إلى ٨٠٪ من مساحة أرض التقسيم .

٥- **قطع الأرض** : تضم تقسيمات الإسكان العشوائى قطعا ذات أبعاد متباينة توفر المرونة الكافية التى تلائم إمكانيات السكان ومتطلباتهم المختلفة ، وتتراوح مساحة القطع بين ٦٠ - ٢٥٠م٢ والغالبية تتراوح بين ٩٠ - ١٥٠م٢ .

ويوضح الجدول الآتى متوسط مساحة القطع وعروض الشوارع فى بعض المناطق العشوائية*

جدول (٨) متوسط مساحة قطع الأرض وعروض الشوارع
في بعض المناطق العشوائية حول القاهرة الكبرى

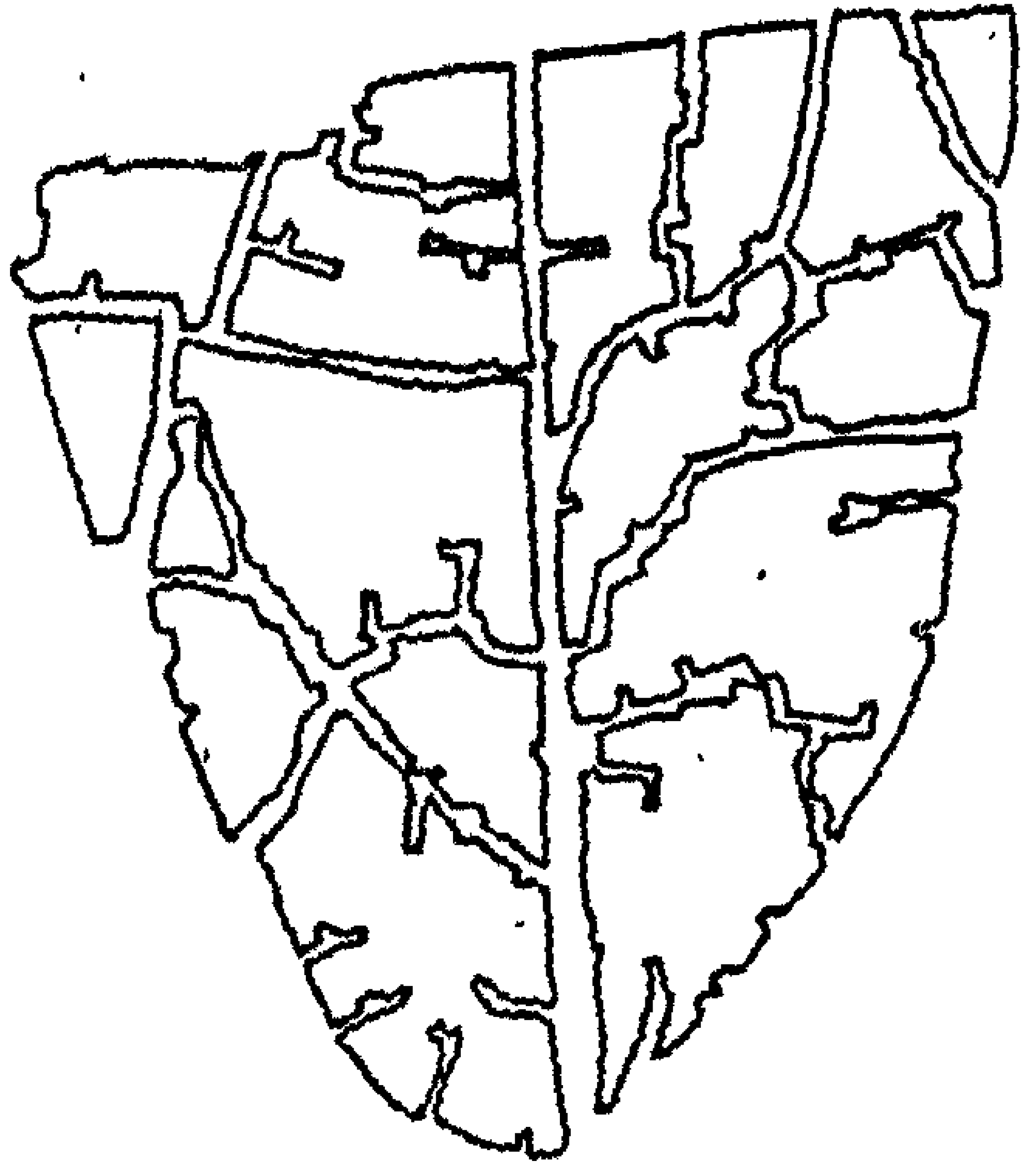
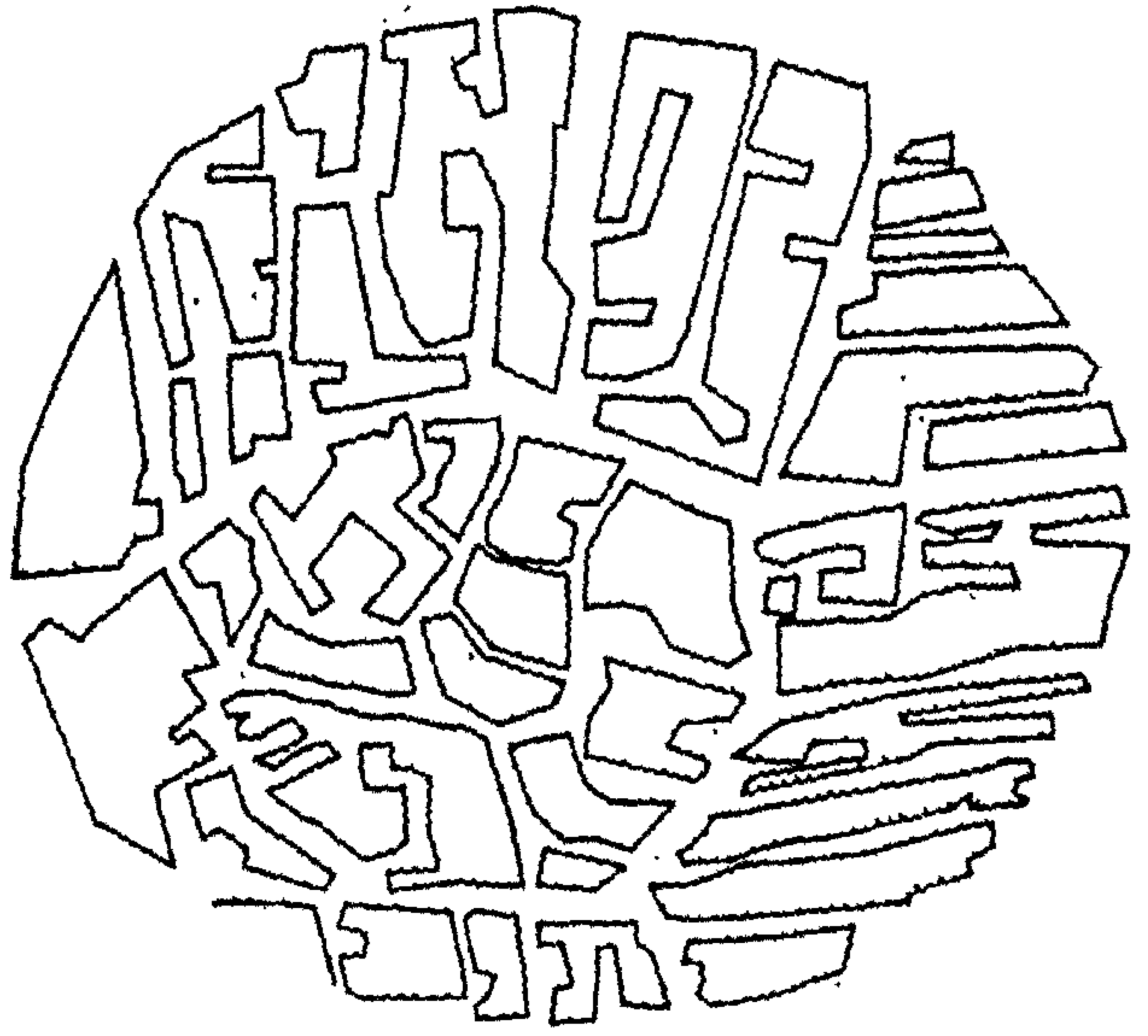
المنطقة	متوسط مساحة القطعة	عروض الشوارع
ميت عقبة	٩٣م٢	٤ - ٦م.
المطرية	٦٣	٦ - ٨
الهرم	١٨٦	٤ - ١٠
شبرا (١)	١٠٠	٥
شبرا (٢)	١٠٥	٣ - ٨
شبرا (٣)	٨٥	٨
بولاق	٨٠	٤ - ٦
جنوب الجيزة	١٠٠	٤ - ٦

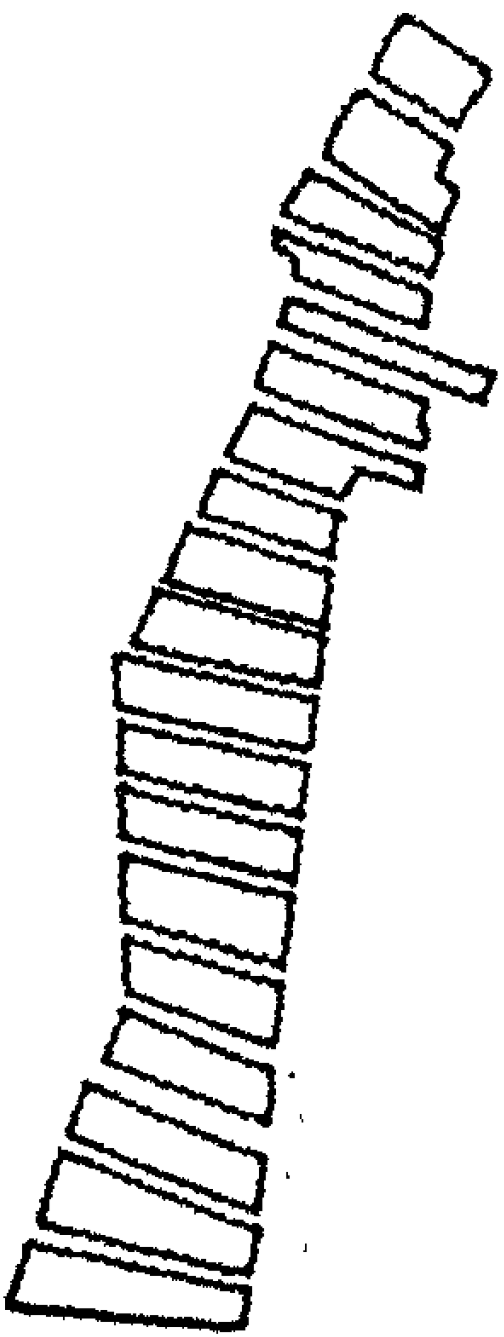
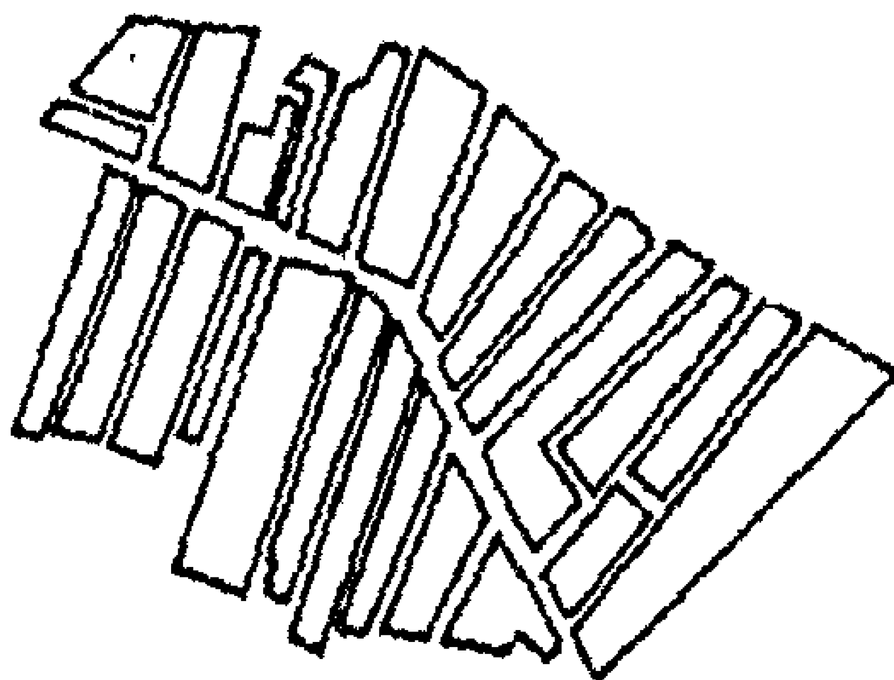
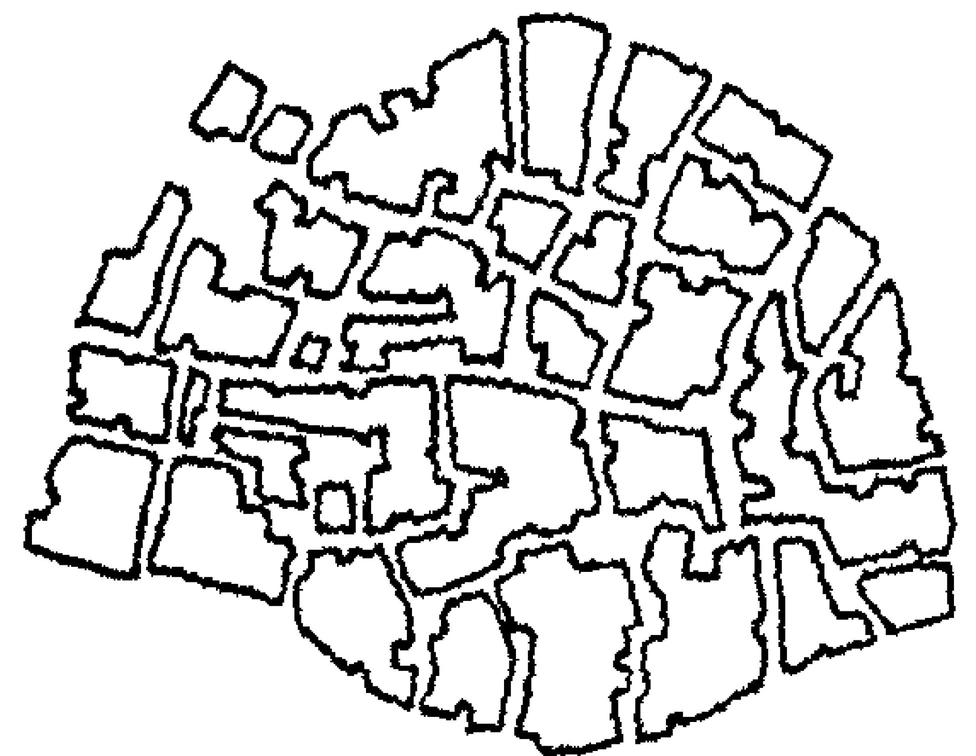
يتضح من هذا الجدول الآتى :

- تتراوح مساحة القطع بين ٦٣ - ١٨٦م٢ .
- تتراوح عروض الشوارع بين ٣ - ١٠م .

---

* أسامة عبد العزيز على أبو زيد : تطوير المناطق المتخلفة وأثره على التنمية العمرانية للمدينة . رسالة ماجستير - قسم التخطيط العمرانى - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٦ .

شكل (٢١) نماذج لبعض البلوكات السكنية غير الهندسية

وقد تأثرت أبعاد قطع الأرض بالعامل الإقتصادى حيث أوضحت الدراسات أن ٧٠٪ من القطع تتراوح نسبة طول الواجهة إلى عمق القطعة بين ١ : ٢ و ٢ : ٣ ويتراوح طول الوحدة بين ٦ - ٨ متر والعمق بين ١٢ - ١٥ م .

ويوضح الجدول الآتى مساحة القطع وأبعادها ونسبة إشغال عدد الوحدات فى الدور .

جدول (٩) مساحة القطع وأبعادها ونسبة إشغالها وعدد الوحدات فى الدور فى بعض المناطق العشوائية فى القاهرة الكبرى*

المنطقة	متوسط مساحة القطع م٢	أبعاد القطع		نسبة الإشغال		عدد الوحدات فى الدور
		الواجهة م	العمق م	المبنية ٪	المفتوحة ٪	
عزبة ناصر بحلوان	٤٨	٦	٨	٧٥	٢٥	١
عزبة راشد	٥٤	٦	٩	٨٠	٢٠	١
شمال إمبابة	٥٤	٥,٤	١٠	٨٩	١١	١
المنيرة	١٥٠	١١,٥	١٣	٩٣	٧	٢
بولاق الدكرور ١	١١١	١٣	٨,٥	٨٦	١٤	٢
بولاق الدكرور ٢	١٠٨	٩	١٢	٨٥	١٥	٢
العمرانية الغربية	١٣٢	١٢	١١	٨٩	٧	٢
جنوب الطالبية	١٥٠	١٠	١٥	٩٣	٧	٢

٦- **أنماط الإسكان** : يمكن تجميعها فى ثلاثة هى : مبانى متعددة الطوابق (عمارات) - مساكن تحتوى على أفنية داخلية - غرف مؤجرة .

المبانى المتعددة الطوابق - العمارات - وتنتشر بشكل واسع على الأرض الزراعية التى تم تقسيمها ، وتتراوح مساحة الوحدة السكنية فى المتوسط بين ٤٠ - ١٣٠م٢ وطريقة الإنشاء هى الطريقة التقليدية إما حوائط حاملة وأسقف مسلحة ، أو مبانى هياكل خرسانية ، يرتفع المبنى من دور إلى ٤ أدوار وقد يزيد إلى ٥ أو ٦ أدوار فى بعض الأحيان ، والمناور الداخلية ضيقة للغاية تمثل ١٠٪ من مساحة قطعة الأرض يقابلها حولى الثلث فى المبانى التى تبنى طبقا لأحكام قانون تنظيم المبانى ، ويترتب على ذلك إنخفاض المستوى الصحى من ناحية الإضاءة والتهوية .

وبالنسبة للمساكن التى تحتوى على أفنية - أحواش - داخلية ، فالمسكن مخصص لأسرة واحدة ،

---

* محمد شندى دراسة مقارنة لتخطيط أنماط الإسكان لذوى الدخل المحدود - رسالة ماجستير - قسم هندسة التخطيط العمرانى - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - القاهرة - ١٩٩٠ - ص ص ١١٢ - ١١٧ .

يشبه المسكن الريفى الذى كان يعيش فيه المهاجر قبل مجيئه إلى القاهرة ، وبهذا يمر صاحب المسكن من أسلوب المعيشة الريفية إلى أسلوب المعيشة الحضرية على مرحلتين ، وغالبا ما يكون هذا الحال فى مناطق وضع اليد على ارض الحكومة ، والمبانى عبارة عن حوائط حاملة من الطوب أو الدبش والأسقف إما خشب أو أى مادة أخرى ، تقوم الأسرة بالبناء بالجهود الذاتية ، وتتراوح مساحة المسكن بين ٦٠ – ٧٥م٢ وتتجمع النساء فى الفناء لمزاولة نشاطهن المنزلى ، كما يتوفر بالمسكن أماكن للتخزين وتربية الطيور .

وتنتشر الغرف المؤجرة كوحدة سكنية فى هذه المناطق نتيجة للطلب عليها ، حيث توفر المأوى للمهاجرين الجدد بجوار أماكن العمل ، وتختلف نسبة هذا النوع بإختلاف الموقع ، وتصل فى بعض الأحيان إلى نسبة عالية حيث تقبل المهاجرين الجدد – وصلت هذه النسبة إلى نحو ٢٠٪ من إجمالى المساكن فى منشية ناصر ، المساحة للغرفة التى تقطن فيها الأسرة تصل فى المتوسط إلى ١٠م٢ .

وتتم عمليات البناء داخل هذه التجمعات العشوائية بالبعد عن النظم الحديثة ، نظرا لأن المالك أو واضع اليد على أرض الدولة المغتصبة يقوم بدور المقاول فى كثير من الحالات فيشترى مواد البناء من حديد وأسمنت وزلط ورمل وطوب بمعرفته ، ثم يستأجر صغار المقاولين أو الحرفيين للقيام بعملية إنشاء المسكن بناء على إرشاداته وتوجيهاته وتحت إشرافه .

٧- **الإستعمالات** : تتداخل إستعمالات الأرض السكنية فى المناطق العشوائية مع الصناعية والتجارية والورش، أى لا يوجد فصل واضح بين هذه الأنشطة ، كما تنتشر الأسواق والخدمات اليومية والأسبوعية بهذه المناطق ويعتمد معظمها على الطرق كوسيلة عرض ومكان للبيع .

ويوضح الجدول الآتى نسبة المساحات المخصصة للإستعمالات المختلفة فى بعض المناطق العشوائية حول القاهرة .

جدول (١٠) المساحة المخصصة للإستعمالات المختلفة
فى بعض المناطق العشوائية حول القاهرة

المنطقة	الإستعمالات الخاصة	الإستعمالات العامة
ميت عقبة	٧٦٪	٢٤٪
المطرية	٦٦٪	٣٤٪
الهرم	٨٠٪	٢٠٪
بولاق	٧٢٪	٢٨٪
جنوب الجيزة	٧٠٪	٣٠٪

ويتضح أن النسبة المئوية للمساحات الخاصة تتراوح بين ٦٦ – ٨٠٪ والعامة بين ٢٠ – ٣٤٪ .

وتفتقر المناطق العشوائية إلى الحدائق والمسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة وأماكن اللعب والترفيه ، وعدم وجود أى متنفس للسكان وسط التكدس الشديد للمبانى والسكان ، كما يعتبر الشارع المكان

الرئيسى للترويح عن أهالى المنطقة وتستخدمه الأطفال كمكان للعب .

٨- **النواحى الجمالية :** الطرق ضيقة وغير مستقيمة وقذرة ، والمبانى المقامة على جوانبها كالحة المنظر ، وبروز الأبراج المتقابلة تكاد تكون متصلة ، إلتحام سكنى وسكانى رهيب ، ينطق بالتدهور العام للبيئة الحضرية ، بيئة قاحلة كالحة ينضب فيها النواحى الجمالية ، يألف الفرد فيها القبح ويفقد القدرة على التمييز بين الجميل والقبيح ، هذه المناطق حديثة فى إنشائها ولكنها متخلفة فى كل مقومات الحياة ، وهى عبارة عن حزام تخلف يخنق المدن الكبرى كالقاهرة ويمنع نموها ويشوه جمال الطبيعة حولها ويسلب منها جمال الحضر الدائم.

٩- **المرافق العامة والخدمات :** الكثير من المناطق متصلة بالمياه ونسبة قليلة غير متصلة ، وبعض المناطق تعتمد على المياه الجوفية (طلمبات إرتوازية) كما ينتشر نظام الباعة الجائلين للمياه ، وبالنسبة للصرف الصحى يتم عمل وصلات فرعية تتصل بشبكة المجارى الرئيسية فى حالة قرب المنطقة من منطقة عمرانية متصلة بشبكة الصرف الصحى ، وفى المناطق الأخرى يكون الصرف عن طريق عمل خزانات تحليل لمجموعة من المبانى أو الصرف على الترع والمصارف بالمناطق التى تكون قريبة منها ، وعادة يتم التخلص من المخلفات عن طريق عربات شفط آلية حكومية أو بعربات تجرها الدواب . الكهرباء تصل إلى كثير من المبانى بطريقة رسمية أو غير رسمية . ولا يوجد نظام لنظافة الشوارع من كنس ورش وجمع قمامة والتخلص منها .

وتشترك المناطق العشوائية جميعها فى قلة الخدمات العامة ، فالخدمات التعليمية غالبا ما تكون للمراحل التعليمية الأولى ، وكذلك إنخفاض مستوى الخدمات الصحية والإتصالات ويمكن تحديد سمات الخدمات العامة بالمنطاق العشوائية فى الآتى :

أ- نقص الخدمات وإن وجدت فإنها لا تتناسب مع حجم السكان وتكون ذات مستوى أقل من مثيلتها بالمناطق الرسمية أو غير موزعة توزيعا سليما على أجزاء المناطق .

ب- تزداد الخدمات بالمناطق العشوائية مع مرور الزمن ولاسيما الخدمات التعليمية .

جـ- تكاد تنعدم بالمناطق العشوائية المسطحات الخضراء والخدمات الثقافية والترفيهية والإدارية والمبانى العامة .

د- المناطق الواقعة على حدود الكتلة العمرانية للمدن تكون أوفر حظا فى الحصول على نصيب من الخدمات أعلى مما تحصل عليه المناطق التى تبتعد عن الكتلة العمرانية .

ولا توجد فى المناطق العشوائية الإحتياطات اللازمة لمواجهة الكوارث الطبيعية والحوداث الرئيسية ، مثل كوارث الزلازل والإنهيارات والسيول وحوادث نشوب الحرائق وإنتشار الأوبئة التى ترجع إلى التكدس وعدم النظافة والتهوية ، ولاشك أن عدم وجود شوارع واسعة تسير فيها السيارات ومناطق مفتوحة وإحتياجات الإسعاف ومكافحة الحريق يعقد المشكلة ويضاعف الخسائر فى الأموال والأرواح .

الخصائص الإجتماعية والإقتصادية

تأثرت هذه الخصائص بنوعية الأعمال التى ينخرط فيها المهاجرون والإحتكاك اليومى ببيئة حضرية جديدة عليهم ، بما يتضمنه هذا الإحتكاك من مواجهة عادات وتقاليد ومصالح ومطالب هى أيضا جديدة عليهم، ويمكن تحديد الخصائص التى يتسم بها سكان المناطق العشوائية فى :

١- **الأصل الريفى** : يشترك سكان المناطق العشوائية فى أن أكثر من ٥٠٪ منهم من أصل ريفى ، بينما ١٠٪ كانوا يقيمون فى مدن أخرى قبل نزوحهم إلى القاهرة ، أما الباقى فإما من مواليد المنطقة نفسها كانوا يقيمون أصلا فى القاهرة ، وتهدمت مساكنهم ، أو تزوجوا فإستقلوا عن أسرهم .

٢- **إنتشار الأمية** : تنتشر الأمية بين الجنسين وبصفة خاصة الإناث إلا أن الوضع قد إختلف بالنسبة للجيل الثانى من المستوطنين ، حيث ينخرط الغالبية العظمى من الأطفال فى المراحل التعليمية المختلفة .

٣- **المهن الغالبة** : يعمل حوالى ٤٠٪ من سكان الجيل الثانى كعمال مهرة بعد أن إكتسبوا هذه الخبرة عبر السنوات أو عن طريق التدريب ، غير أن حوالى ٣٠٪ يعملون كعمال غير مهرة ، وحوالى ٥٪ من قطاع الخدمات ، أما الباقى فيعملون فى القطاع غير الرسمى (حرف صغيرة - عمال باليومية ....) .

٤- **عمل المرأة** : المرأة فى المناطق العشوائية مغبون حقها فالغالبية العظمى منهن مازلن خارج قوة العمل الرسمى ، يعملن كربات بيوت ، أما العاملات منهن فإما موظفات إذ تمتعن بقسط من التعليم أو عاملات غير ماهرات فى قطاع الصناعة أو قطاع الخدمات وبصفة خاصة التجارة إذا لم يكملن تعليمهن .

٥- **نوعية الأسرة** : الأسر النووية فى المقام الأول ، فقد أخذ هذا النوع من الأسر يحل تدريجيا مكان الأسر الممتدة ، حيث أن حوالى ٩٠٪ من الأسر نووية ، حتى ولو أقام الشباب بعد زواجهم مع آبائهم فى الأسرة الأم؛ فإن لديهم دخول مستقلة ، وبالتالى يشاركون الأهل فى الإقامة ولكنهم يتصرفون كوحدات إقتصادية مستقلة .

٦- **حجم الأسرة** : يرتفع حجم الأسرة فى المناطق العشوائية حيث يبلغ حوالى ٥,٧ فرد وهناك على الأقل ١٥٪ من الأسر يزيد حجمها عن ٩ أفراد - أسر ممتدة - هذا ويبلغ عدد الأطفال فى الأسرة الواحدة اربعة أطفال فى المتوسط .

٧- **الكثافة : التكدس - التزاحم** : تصل الكثافة السكانية فى بعض الحالات أكثر من ١٥٠٠ نسمة/هكتار (أى ٦٣٠ نسمة/فدان) يقابلها فى القانون ١٥٠ نسمة/فدان ، ويوجد تكدس أكثر من أسرة فى مسكن واحد وتكثر هذه الظاهرة فى الأحياء القديمة بوسط المدينة وفى المناطق العشوائية ، تستأثر كل أسرة بجزء من المسكن وينتفع الجميع بمرافقها معا بالتناوب ، كما يرتفع معدل التزاحم بالغرفة الواحدة حيث يصل فى بعض الأحيان إلى ٣ افراد/غرفة .

٨- **الحالة الصحية والتعليمية** : تتميز هذه المناطق بالنقص الشديد فى الخدمات الصحية الأساسية مما أدى إلى

إرتفاع نسبة الوفيات بين المواليد والأطفال حيث بلغ ٨٥ طفل فى الألف ، وهو معدل مرتفع جدا – حوالى ٨ أمثال المعدل فى الدول الصناعية ، كما أن نسبة الأميين أعلى من مثيلتها بالنسبة للمعدل العام نتيجة نقص الخدمات التعليمية وعدم إكتراث السكان بتعليم أبنائهم .

٩- بؤر التوتر الإجتماعى : تشكل بعض الأسر فى المناطق العشوائية بؤر توتر إجتماعى دائمة للمجتمع ، وأى قلق أو إنحراف يجد فى أبناء هذه الأسر فريسة سهلة ، نظرا لما لديهم من إحساس كبير بعدم الأرضا ، يتحول إلى حقد على المجتمع وكراهية لأفراده ، ولأن غالبية هذه الأسر لديها أجهزة تليفزيون فإن هذا الجهاز يعرض عليهم أنماط الإسراف والبذخ والرفاهية التى يتمتع بها أبناء المدينة ، كما تعتبر المناطق المتخلفة مرتعا خصبا للغوغائية الذين يستغلون الأحداث ويحركون الناس ذات النفوس المهتاجة والتى يملؤها السخط والغضب بسهولة ، ويقومون بأعمال السلب والنهب والتخريب للمنشآت العامة ، ومن أمثلة ذلك :

أ- حريق القاهرة ١٩٥٢ إذ إستغل الدهماء إضراب البوليس – الشرطة – وقاموا بحرق القاهرة .

ب- أحداث ١٨ ، ١٩ يناير ١٩٧٧ نتيجة قرار الحكومة برفع الأسعار حيث قام الدهماء بعمليات السلب والنهب – وأمر الرئيس السادات بإزالة منطقة عشش الترجمان – بجوار جريدة الأهرام – ونقلهم إلى مدينة السلام ، لإعتقاده أن بداية حركة العصيان بدأت من هذه المنطقة .

جـ- أحداث الأمن المركزى عام ١٩٨٤ بالجيزة وحدوث أعمال السلب والنهب والتخريب .

ومما يساعد على تفاقم الأوضاع المدنية صعوبة تحرك سيارات الأمن بالكفاءة اللازمة للإمساك بزمام الأمور وفض أعمال الشغب نتيجة لعدم وجود الشوارع الواسعة التى توفر سيولة المرور لسيارات الأمن .

١٠- الشرعية : يعانى سكان المناطق العشوائية من مشكلة عدم شرعية تلك المستوطنات التى شيدوها على أرض غالبا ما تكون ملك الدولة عن طريق وضع اليد مما يجعلهم فى حالة قلق وخوف وعدم إطمئنان بإستمرار ، وعلى الجانب الآخر أدى هذا الخوف إلى تماسكهم وتضامنهم فتمكنوا من تنظيم هذه المستوطنات وإقامة حياة إجتماعية ، فشيدوا سويا الكتاتيب والمدارس والمساجد والوحدات الصحية ، كما تمكنوا من فتح وحدات تجارية متعددة لسد حاجاتهم اليومية ، وتمثل هذه الأنشطة التى تمكنوا بواسطتها من تنظيم حياتهم تكييف المهاجرين للحياة فى المدينة وصراعهم فى البقاء فى مجتمع كان إلى عهد قريب غريبا عليهم .

١١- ميزانية الأسرة : تخصص الأسرة حوالى ٦٠٪ من دخلها أو ميزانيتها للطعام بينما تتراوح النسبة المخصصة للإسكان سواء كانت إصلاحات يقوم بها الملاك فى مساكنهم أو إيجارات يدفعونها أو مصروفات خاصة بالإنارة والمياه فيما بين ٢٠ – ٢٥٪ من ميزانية الأسرة ، وتوجد الأدوات المنزلية الحديثة كالتليفزيون والغسالة .

١٢- العمالة : يزاول كثير من سكان هذه المناطق أنشطة هامشية ، وذلك لإنخفاض مستواهم التعليمى والتقنى، أنشطة هامشية تدر عائدا ولكن غير منتظم ، بما لا يتيح الإستقرار الكافى فى حياة الأسرة ، كما لا تتوفر

وسائل الإنتـاج الحديثـة ، فـالموجود فـى المنـاطق العشـوائيةمصانـع صـغيرة وورش ووحـدات منتجـة للخدمـات تستوعب بعض المعروض من القوى العاملة .

١٣- إهدار الطاقة الإقتصادية : على المستوى القومـى تعتبر المنـاطق العشوائية مثـالا حيـا لإهدار الطاقـات الإقتصادية والمتمثلة فى العنصر البشرى ، حيث لا يمكن أن يتحول شخص معين مـن حالـة الإستهلاك فقط ، إلى حالة الإستهلاك والإنتاج ، إلا إذا توفرت له ظروف بيئية وصحية ومهنية مواتية ، وهو ما يفتقد ولا يوجد داخل هذه المناطق ، كما أن عزلتها تجعل سكانها بعيديـن عن أى محاولـة للتطويـر فـى صـورة الإنخـراط فـى مراكز التدريب المهنى والتدريب التحويلى ومراكز التأهيل الموجودة داخل المدن ، والتى تتيـح لهـؤلاء السكان إكتساب مهارات معينة تزيد من قدرتهم الإنتاجية فى سوق العمل وتؤهلهم للإلتحاق بأعمال أكثر إنتظاما .

الآثار المترتبة على النمو العشوائى

ورد فى خطة وزارة الإسكان عام ١٩٧٦ أن النمو العشوائى فى مصر يلتهم حوالى ٦٠ ألف فدان مـن أجود الأراضى الزراعية ، وإذا إستمر هذا المعدل حتى نهاية هذا القرن فإن الأرض الزراعية المفقـودة سـتمثل حوالى ٢٠٪ من إجمالى مساحة الأرض الزراعية فى مصر ، ويزيد من خطورة هذا الأمر أن مصر أصبحـت تستورد نحو ٧٠٪ من إحتياجاتها من القمح ، وأن إنتاجهـا الزراعـى لكـى يسـاير متطلباتهـا مـن السكر والـذرة والأرز والبقول والفاكهة والقطن عام ٢٠٠٠ فى حاجة إلى ٢٢ مليون فدان محصولـى بـدلا مـن ١٠,٧ مليـون فدان حاليا ، أى أننا فى حاجة مستمرة للحفاظ على الأرض الزراعية وإستصلاح المزيد منها .

ويمكن تلخيص الآثار المترتبة على نمو المناطق العشوائية فيما يلى :

١- التعدى على الأرض الزراعية الخصبة والتى تمثل دعامة أساسية بالنسبة للأمن الغذائى وتوفير الغذاء .

٢- أن محاولة إصلاح والإرتقاء بهذه المناطق بعد نموها العشوائى عملية بالغة الصعوبـة بالإضافـة إلـى مـا تتطلبه من تكاليف باهظة مقارنة بالمناطق التى يتم تعميرها طبقا للقواعد والمعايير التخطيطية.

٣- تقنين هذه المناطق أى إعتبارها تجمعات عمرانية قانونيـة مشكلة بالغـة الصعوبـة حيث أنهـا عبـارة عـن مخالفات كثيرة لكل القوانين واللوائح ومن ثم إكتسابها الصفة القانونية يحتاج إلى كثير من الإستثناءات .

٤- فى حالة إكتسابها الصفة القانونية ، سيترتب على إمدادها بالمرافق تحميل شبكات البنية الأساسية بأحمـال فوق طاقتها التصميمية .

٥- غالبا ما تشكل هـذه المنـاطق عائقـا بالنسبة لنمـو المدينـة وإمتدادهـا بحيـث يصعـب معـه توجيـه الإمتـداد العمرانى إلى الوجهة السليمة ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذه المناطق تمثل نوعا من الإستثمار يمكن إذا ما أحسن إستغلاله وترشيده أن يضيف إضافة ملحوظة إلى رصيـد الوحـدات السكنية الخاصـة ، خاصـة وأن الدراسات الأخيرة قد أثبتـت أن المسـكن بالمنـاطق العشـوائية المنشـأ حديثـا علـى درجـة مقبولـة من

الناحية الإنشائية فقط ، هذا بالإضافة إلى أن إزالة هذه الوحدات يستوجب توفير المسكن البديل وهو أمر بالغ الصعوبة فى ظل أزمة الإسكان القائمة حاليا .

وقد أثبتت التجارب العالمية أن السياسات التى تعاملت مع هذه المناطق بمنطق الرفض : إبتداء من التجاهل التام وحتى الإزالة التامة بالبلدوز لم تفلح فى معالجة هذه المشكلة .

ومن ثم فقد أصبح لزاما إتباع سياسة أكثر واقعية تركز على توفير البديل الملائم فى الأرض غير المخططة وبسعر مناسب بحيث يمكن جذب فئات السكان إلى هذه المناطق الجديدة مع الإستمرار فى تنمية وتحسين المناطق العشوائية بمحاولة حل مشاكلها القائمة بهدف الحد من التعدى على الأرض الزراعية المستمر .

الباب الثالث

إسكان العشش والمقابر

SHANTY TOWNS

إسكان العشش

إسكان المقابر

الباب الثالث

إسكان العشش والمقابر
SHANTY TOWNS

إسكان العشش

هناك جانب شديد الظلمة فى مشكلة الإسكان فى مصر ، يعتبر أحد عورات المجتمع ، وهو إسكان العشش ، هذا النوع يتزايد بإستمرار ويمثل خطرا شديدا على المجتمع ، خاصة من الناحية الأخلاقية ، حيث ينتشر بين سكان هذه العشش التدنى الخلقى وتجارة المخدرات والبغاء والأمراض التناسلية بجانب نواحى الإجرام الأخرى ، وهؤلاء السكان شريحة ضخمة ، تقدر بنحو ٠,٥٪ من إجمالى سكان الحضر ، وهو عدد متزايد وليس متناقصا رغم الإضافة السنوية للوحدات السكنية .

وإسكان العشش عبارة عن أكواخ مشيدة أو كسر الخشب أو الصفيح أو ورق الكرتون أو ألوح الخشب الحبيبى أو كسر الطوب أو المشمع والخيش أو البوص والغاب وجذوع الأشجار ، غالبية العشش تتكون من غرفة واحدة ضيقة يتم داخلها النوم وتناول الطعام والإستحمام وإستقبال الضيوف بل وتربية الدواجن ومبيت الحيوانات فى بعض الأحيان ، معظمها بلا دورات مياه ، ويتم جلب المياه من المنازل المجاورة ، والكثير منها يخلو من أى أجهزة منزلية ، والممرات الموجودة بين العشش ضيقة مليئة بالمخلفات الآدمية والحيوانية مختلطة بالقمامة ، وتكاد القمامة تسد أبواب العشش من إرتفاعها بالممرات ، تقام فى الطرقات العامة وبعض الأزقة وفى الأماكن الفضاء ، وتأخذ شكل تجمعات متلاصقة ، تتركز داخل المدن وحولها ، ولا تكاد تخلو ماحفظة من إسكان العشش .

ويتزايد عددها بالمدن الكبرى خاصة بالقاهرة والإسكندرية والجيزة وبورسعيد والمنيا وأسيوط .

وبالنسبة للقاهرة يمكن تحديد نطاقات هذا النمط من الإسكان فى :

- مآوى العشش الواقعة فى زمام – حرم – الترع والمصارف الواقعة داخل القاهرة الكبرى .
- مآوى العشش حول المناطق الصناعية فى شبرا الخيمة وحلوان وإمبابة نتيجة لجذب الصناعة للمهاجرين من المناطق الزراعية .
- مآوى العشش على ضفاف نهر النيل فى الجيوب الزراعية المتناثرة .
- مآوى العشش على إمتداد – حرم – الأرض المجاورة للسكك الحديدية .
- مآوى العشش حول المناطق الأثرية مثل سور مجرى العيون وأراضى الوقف .

وهى موجودة فى كل أقسام القاهرة وإن كانت تتركز أكثر فى الجمالية والزاوية الحمراء والشرابية

والمطرية ومصر الجديدة ومدينة نصر وبولاق والخليفة ، وأهم العشش فى الجيزة فى قسمى إمبابة والجيزة*، ويوضح شكلى (٢٢ ، ٢٣) نماذج لبعض إسكان العشش .

وغالبية العشش لا تبعد سوى أمتار قليلة عن مناطق وشوارع حيوية ومن مقار جهات حكومية معينة، ورغم ذلك لم تمتد إليها يد العون والمساعدة ، فعشش ملاعب شيحة – على سبيل المثال – تقع خلف نادى شباب الجمالية ، شاهدها وزراء ومرشحون للمجالس النيابية خلال حملاتهم الإنتخابية ، ومع ذلك لم تدخلها عربة قمامة واحدة .

وخلال السنوات الطويلة الماضية ومع نسيان المجتمع لهذه الظاهرة ترعرعت داخل هذه العشش كل أنواع الإنحرافات ، ففى بيئة الفقر الشديد والغياب الشامل للمرافق العامة من مياه شرب وكهرباء وصرف صحى وجمع قمامة وخدمات أمنية ، جاء اللصوص والخارجون على القانون للإحتماء بها ، وليجدوا بيئة جاهزة لتجنيد الصغار والشباب فى عمليات السرقة وتوزيع المخدرات والدعارة .

المشكلة تضخمت وتعددت جاونبها ، ولم يعد توفير المأوى الملائم كافيا لإصلاح حال سكان هذه العشش ، فالأحوال الصحية تدهورت ، وسوء التغذية عام والأحوال الإجتماعية مهلهلة ، والأحوال الإقتصادية سيئة ، ومع تنوع التراكمات السلبية يحتاج الأمر إلى وسائل متعددة لإصلاح النفوس وملء البطون ، وتشغيل الأيدى العاطلة ، وبدون ذلك فالمجتمع هو الخاسر .

وببقاء العشش سيخسر المجتمع قوى بشرية كان يمكن توجيهها للإنتاج ، تتجه حاليا إلى أعمال غير مشروعة ، وسيخسر موارد تدفعها شركات التأمين بسبب عمليات السرقة ، وسيزيد الإنفاق على خدمات الأمن، وسيخسر المجتمع من موارده وصحة أفراده ، نتيجة إنتشار المخدرات والإنحرافات ، كما سيخسر مصداقيته لإنقاذ سكان هذه العشش من المعيشة غير الآدمية التى يعيشون فيها .

وسيتناول الجزء التالى نماذج لبعض العشش الموجودة بالقاهرة .

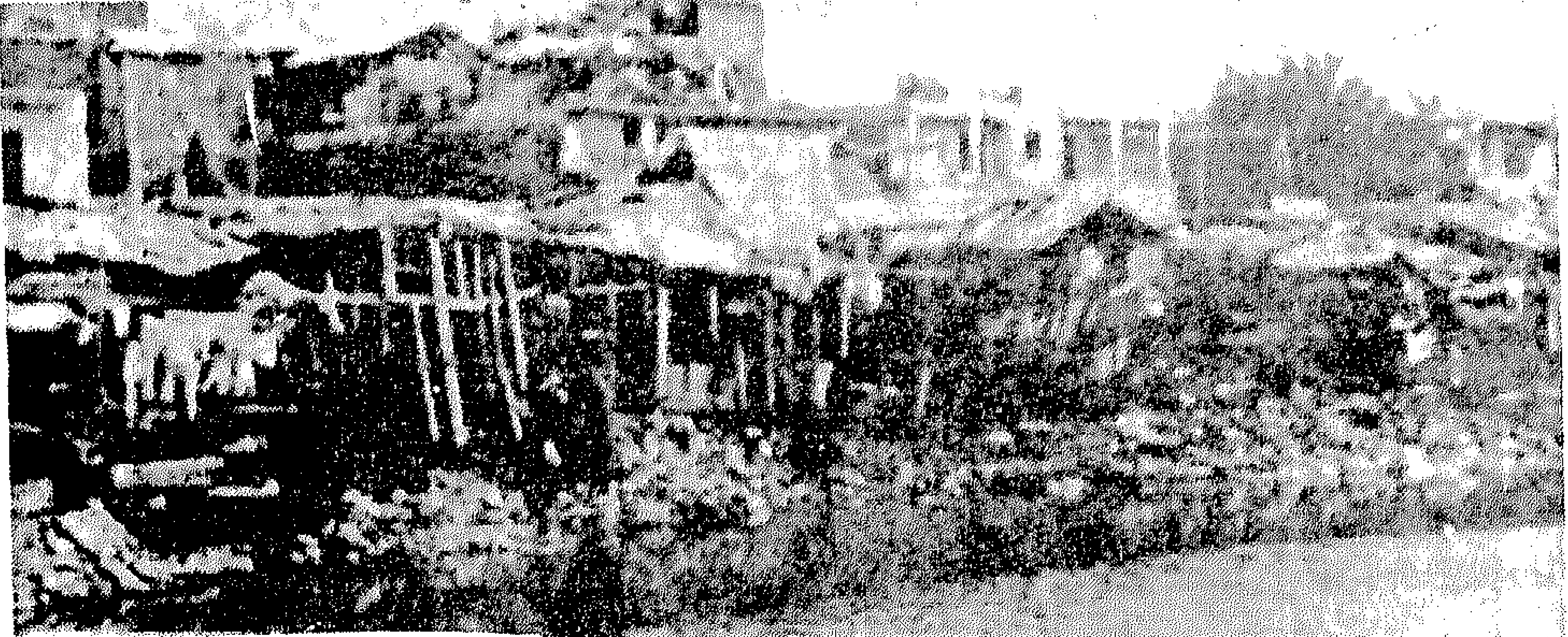
نماذج لإسكان العشش

عشش الشرابية

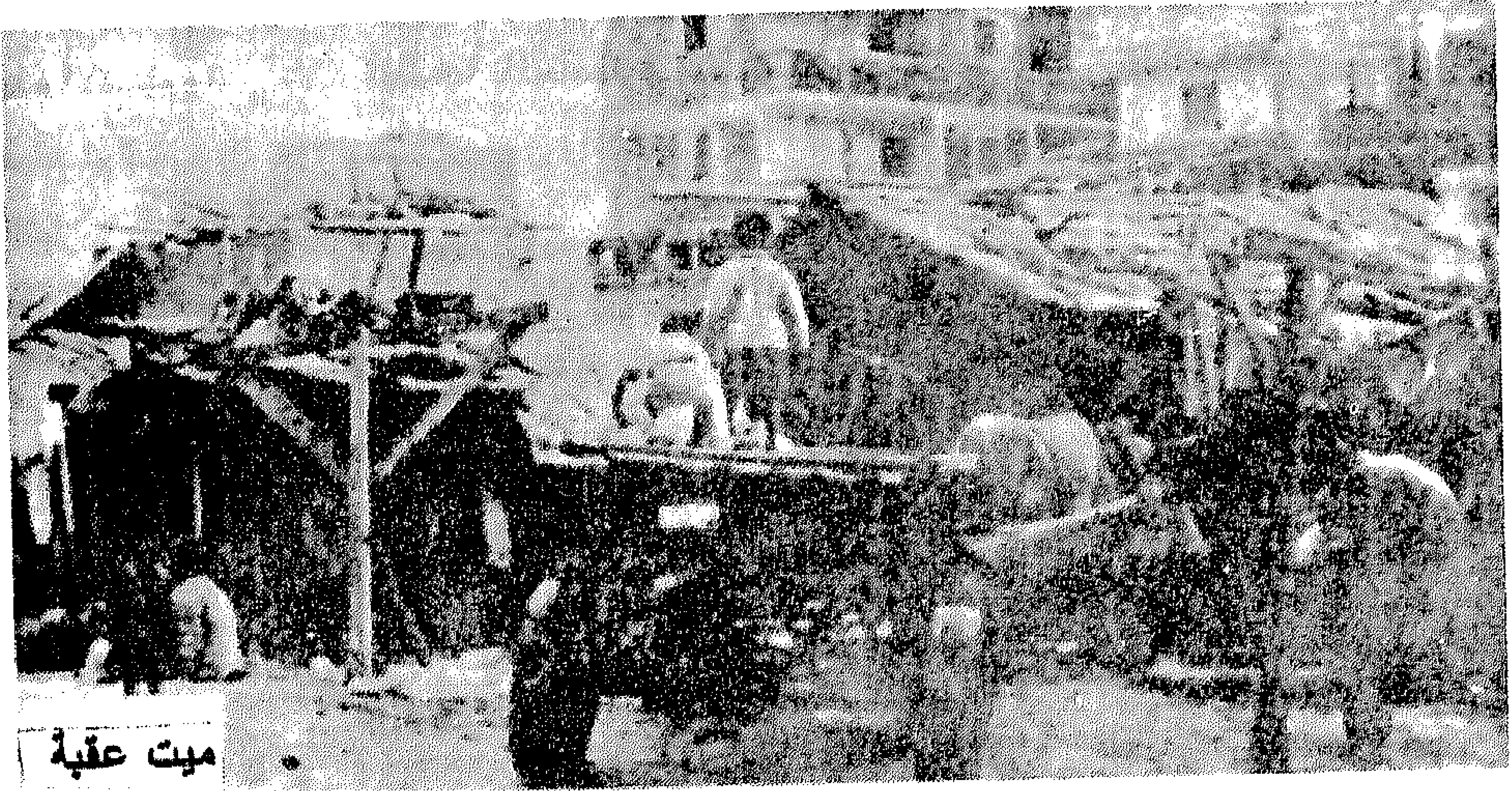
تجمعان رئيسيان أحدهما عشش المظلوم قرب سنترال الشرابية ، والآخر قرب مكتب صحة الشرابية ، يتكون التجمعان من عشش من البوص والطين والخشب الحبيبى وكسر الأخشاب ، أكثر من نمط ، كل عشة تستحق الإهتمام : فهذا رب أسرة كفيف عجز عن العمل ، وهذا معوق ، وهذه أرملة عجوز ليس لها أحد ، تنفق على أولاد إبنها المريض ، وهذه مطلقة تربى عددا من الصغار ، عشرات الحالات المأساوية .

---

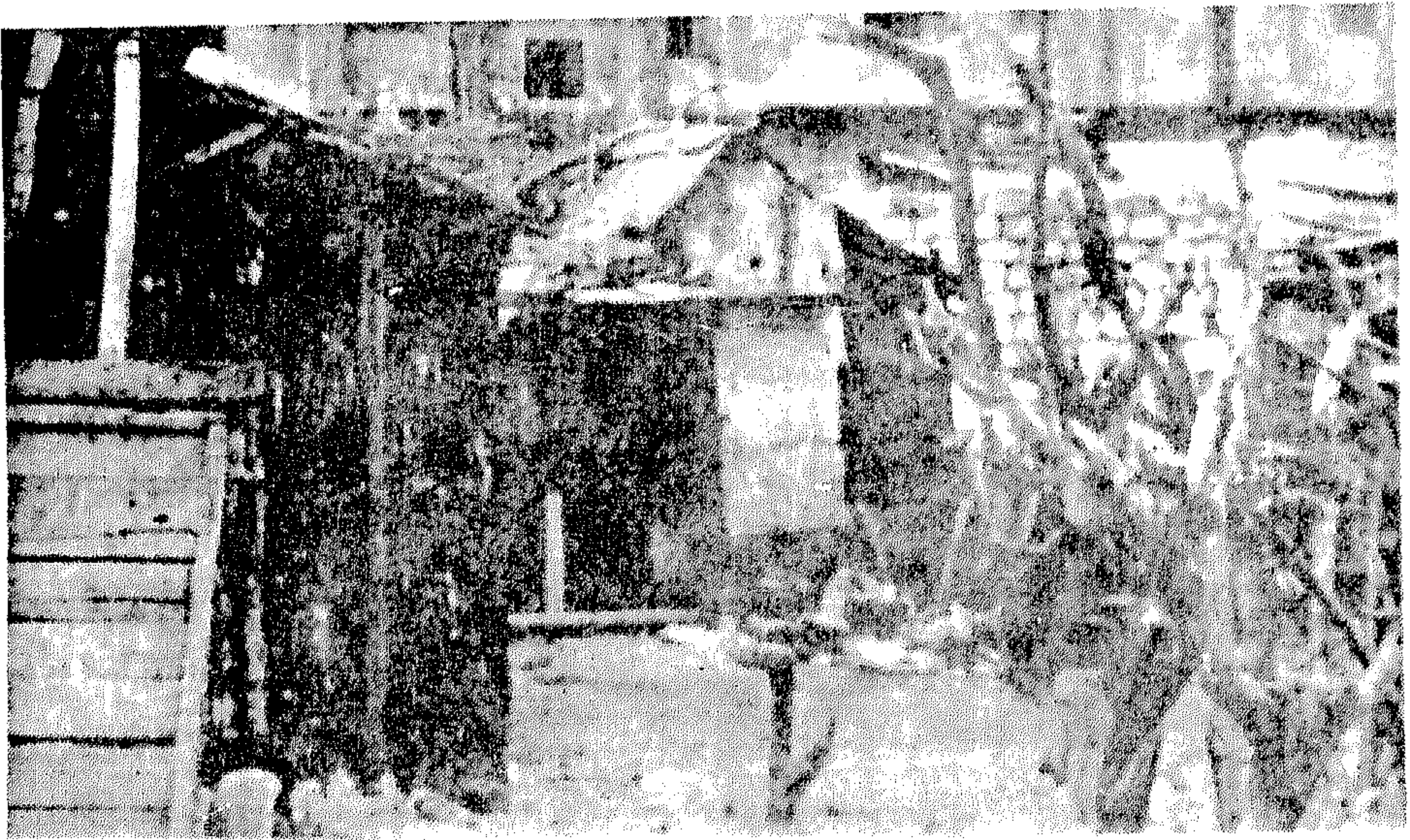
* ممدوح الولى : إسكان العشش والعشوائيات . نقابة المهندسين – القاهرة – ١٩٩٣ .



مسطرد - ترعة الإسماعيلية



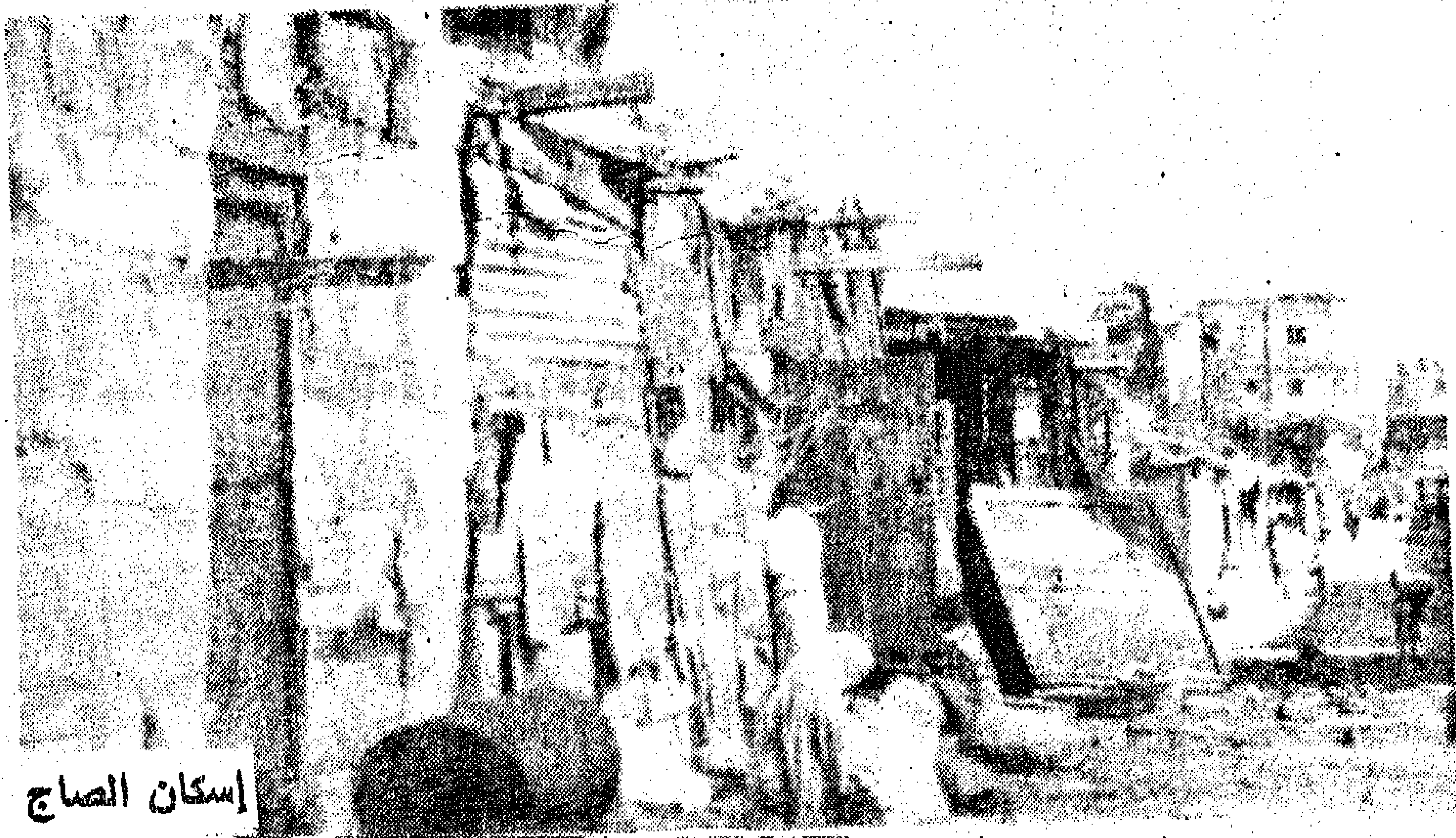
ميت عقبة



شكل (٢٢) أمثلة لمواقع إسكان العشش فى مصر







شكل (٢٣) إسكان العشش الأخرى فى مصر   عشش من مواد مختلفة

أسقف الحجرات لا تمنع سقوط الأمطار علــى سكانها ، وكثيرا مـا يحدث مـاس كهربـائى ، فيضطـر لسكان أثناء المطر إلى مغادرة حجراتهم .

يتراوح حجم الأسرة بين ٥ – ٩ أفراد ، وعلى الأسرة أن تكيف نفسـها فـى حجـرة مسطحها ١٠م٢ ، الأرضية أسمنتية ، ينام البعض على سرير والبعـض تحتـه ، والبعض بجـواره ، كـل شـئون الحيـاة تتـم داخـل العشة ، إستطاع بعضهم – وهم قلة – إستقطاع جزء من الشارع بعرض مترين بجوار الحجرة ، وصنع هيكـلا خشبيا كحجرة إضافية ، للفصل بين الأولاد والبنات فى النوم ، خاصة أن البنات فـى سـن الـزواج وعـدد أفـراد الأسرة قد يبلغ ٩ أحيانا .

بعض الآبـاء يعمـل فـى الحكومـة أو فـى الشـركات ، البعض غـير قـادر علـى العمـل لعجـزه البدنـى والصحى، أقام بعضهم كشكا للبقالة ، وقام بعضهم بتعبئة الملح فى أكياس تقوم عربات الكارو ببيعه فى منـاطق أخرى ، وتعيش بعض الأرامل على معاش الضمان الإجتماعى المتواضع جدا .

المكان ضيق مكدس بالبشر والحيوانات وفضلاتها ، ينتشر لعب القمـار وتعـاطى المخـدرات والخمـور وبيع الحبوب المخدرة ، وتجمعات اللصوص والمشاجرات التى تستخدم فيها السنج والمطاوى ، وهو مـا يمـاثل عرضا يوميا مفتوحا للصغار وطلبة المدارس للتقليد والتعليم : بداية من سرقة الملابس وبعض الأمتعـة الخفيفـة من المنازل المجـاورة ، إلـى تشـكيل عصابـات منظمـة تمـارس نشـاطها فـى منـاطق أخـرى ثـم تعـود للمنطقـة بالحصيلة.

أطفال المساكن الشعبية المجاورون للعشش يشاهدون من النوافذ هذه العروض المجانية للقمار وتعـاطى المخدرات والمشاجرات ، ويستمعون إلى أحـط الألفـاظ والشـتائم ، وسـكان العشـش ينـالون نصيبهـم أيضـا مـن ممارسات المنحرفين ، وأقلها التلصص على النساء من فتحات العشش ، ومهاجمة النساء فى دورات المياه ليـلا خاصة من جانب السكارى منهم ، ولأن ابواب دورات المياه أصلا مكسورة ومخلعة ، فإن إحتياج إمرأة أو فتـاة لدخول دورة المياه ليلا يجب تأجيله إلى الصباح ، إتقاء للمخاطر ، حيث أن ولى الأمر مهما كان قويا أو شرسا فلن يستطيع التصدى لهؤلاء المنحرفين .

عشش ملاعب شيحة – الجمالية

تقع هذه العشش خلف نادى شباب الجمالية بالقاهرة ، تضم حوالى ٣٠٠ عشة من الصفيـح والأخشـاب والكرتون ، عمرها أكثر من ثلاثين عاما ، شهدت العديد من الحرائق الضخمة والمحدودة ، والتى كـان بعضهـا يقضى على عشـرات العشـش فـى وقـت قصـير ، خاصـة وأن العشـش محاطـة بكميـات مـن الكرتـون والكهنـة والبلاستيك ، التى يجمعها بعض السكان ويعيشون على بيعها .

كانت العشش فى الماضى تعتمد أساسا فى إقامتها على توليفة من الأخشـاب والكرتـون والصفيـح ، إلا أنها بعد الحريق أصبحت تعتمد علىالواح الصاج لتتحمل الحريق ، فى الوقت نفسه تتميز بسـرعة إعـادة بنائهـا

للمبيت بها في أعقاب الحريق ، وفي أحدى العشش ، كان سرير الأولاد عبارة عن مجموعة من القطع الخرسانية المستخدمة في بردورات الأرصفة وعليها بطانية ، وتأخذ العشش شكل صفوف طويلة متجاورة مختلفة الإرتفاعات ، وتشترط إدارة الكهرباء وجود ولو سور مبنى بالطوب لتركيب عداد الكهرباء عليه ، (حاول أحدهم البناء بالطوب والخرسانة ولكن بلدوزر المحافظة أزال المباني) ، كل العشش بلا دورات مياه، والغالبية يقضون حاجاتهم في الجبل المجاور ليلا ، وعند الضرورة تستخدم جرادل أو صفائح داخل العشش يتم تفريغها بعد ذلك بعيدا عن العشش .

أرضيات العشش طينية والأسقف لا تتحمل المطر الشديد ، وجدران العشش من الصفيح لا تحقق الخصوصية ، حيث لا تخلوا من ثقوب أو فتحات ، النوافذ بلا شبابيك ، وتتم كل الأعمال المعيشية داخل العشة على الأرض مثل الطبخ على وابوز غاز ، الملابس في نملية أو دولاب صغير أو تعلق على حبل ، ويوجد في بعض العشش أجهزة التليفزيون والبوتاجاز .

المنطقة بأكملها لم تدخلها عربة قمامة طوال تاريخها ، لذا تركت القمامة والفضلات في الممرات ، بعض السكان لديهم عربات كارو ، وتشارك الحمير السكان في هذه الحالة الإقامة في العشش ، وتتجمع في الممرات فضلات الحيوانات مع القمامة مع الفضلات الآدمية ، وكذا أسراب الناموس الذباب ومن النادر أن يرتدى أحد السكان شيئا في قدميه سواء كانوا صغارا أو كبارا .

معظم السكان نازحون من بعض محافظات الصعيد ، يشتغلون عمالا باليومية أو عمال قمامة أو باعة روبابيكيا خارج المنطقة ، ويعودون مساء ، يحرص المرشحون للمجالس المحلية ومجلسي الشعب والشورى أن تكون لدى السكان بطاقات إنتخابات .

قرب المنطقة من العمران يسهل على الأولاد التعليم ، حتى وصل بعضهم إلى مرحلة الثانية ، وغالبية الصغار لا يذهبون إلى المدرسة ، بل يصحبون آباءهم في أعمالهم ، منهم باعة الروبابيكيا والعربجية وجامعي القمامة ، نشأت علاقات نسب ومصاهرة بين الأسر نتيجة تزاوج الأبناء الذين إستمروا في الإقامة بالمنطقة ، حيث لا يتطلب الأمر سوى إقامة عشة إضافية مجاورة .

قد تلجأ بعض المسنات أو الرامل أو الزوجات اللاتي فقدن أزواجهن بسبب المرض المزمن إلى جمع العظام والكهنة والزجاج لبيعه والإنفاق من حصيلته ، أحد الأرامل تدير كشكا للبقالة وأخرى تبيع فاكهة من الدرجة الثالثة في كرتونة .

عشش عزبة محي بك – شبرا

تقع هذه العشش خلف مدرسة السيدة رقية وشركة الترام بالقرب من نادى إسكو بشبرا ، أقيمت هذه العشش نتيجة توسعة شارع شبرا إلى أربعين مترا في الخمسينيات ، حيث أزيلت بعض البيوت،إنتقل سكانها إلى هذه المناطق لحين تدبير المحافظة مساكن بديلة لهم ، وقد قامت المحافظة بالفعل ببناء مساكن شعبية خلف

نادى إسكو لنقلهم إليها ، ولكن المهجرون من السويس بعد حرب ١٩٦٧ كانت لهم الأولوية فى الإقامة بتلك المساكن إلا أنهم إحتفظوا بها بعد عودتهم إلى محافظاتهم ، وهكذا لم تحصل أسرة واحدة من السكان المضارين على مسكن واحد ، (كان عدد الأسر فى ذلك الوقت ١٥٠ أسرة) .

بعض حجرات العشش من الخشب الحبيبى والسقف خشب والأرضية لياسة سمنتية ، وبعضها عشش طينية أو من كسر الخشب ، تقيم بعض الأسر فى أكثر من حجرة ، كثير من سكان العشش الطينية حياتهم بدائية ، يخلو المسكن من أى سرير أو متاع سوى حصيرة بالية على أرض طينية ، ويجاور الحصيرة بعض الأوانى والأطباق ، بعض سكان هذه العشش أحدث فتحة فى الأرضية لإستعمالها كمرحاض يتم تغطيتها بقطعة من الخشب عند عدم الإستخدام .

الفقر شديد واضح على أجسام النساء النحيلة ، يكتسبن رزقهن من بيع الكبريت أو الترمس أو الذرة. المشوى أو الخضر أو الحلوى الشعبية فى طرقات العزبة ، الدواجن تشاركهن فى المعيشة داخل العشة وخارجها، بالإضافة إلى الأغنام والكلاب والحمير ، وتكثر فى المنطقة التى لم تدخلها عربة قمامة ، أسراب الناموس والذباب والثعابين والغرس والفئران .

أيام الإنتخابات يسمعون وعودا متكررة من المرشحين لأعضاء المجالس النيابية بحل مشاكلهم ، كما نشرت الجرائد أحوالهم وظروفهم .

عشش عزبة عثمان وعزبة رستم – شبرا الخيمة

صف طويل من العشش أقيم منذ عام ١٩٨٤ ، بعض أصحاب العشش من الأرامل والمسنات ، اللاتى يعشن على الصدقات ، وتخلو عششهن من أى أجهزة منزلية عدا وابور جاز وحلل وأطباق ، دخان مصانع ناروبين الخانق والناموس المتصاعد من المستنقعات والقمامة وتجاهل القيادات المسئولة عن حل مشاكلهم..... كل هذه الأمور يمكن لسكان العشش أن يتحملوها بجانب ما يبثه تجمع اللصوص اليومى بالمنطقة من رعب لهم.

مناطق مهجورة تتوافد إليها أعداد كبيرة من اللصوص والمدمنين للمخدرات ، البعض يحمل المدى، والبعض يحمل أسلحة نارية أو يقذف المارة بالحجارة ، ومع السكر وتعاطى المخدرات يندفع السكارى لإقتحام العشش على النساء والبنات شاهرين المدى ، وأبواب العشش لا تتحمل أى مقاومة ، مثلها فى تحملها مثل الجدران المصنوعة من القطع الخشبية ، ويندفع آخرون لتجريد المارة مما معهم ، والنتيجة حظر تجول السكان مع غروب الشمس خشية الأصابة بطلقات الرصاص .

خيمة اللصوص الموجودة فى المنطقة لم يجرؤ أحد على هدمها نهارا خلال غيابهم عنها خشية معرفتهم للفاعل ، وتهديدهم بحرق العشش ، كما لا يجرؤ أحد على الإتصال بقسم الشرطة الواقع بعيدا عنهم حيث أن من أبلغوا سابقا عن تعرضهم للسرقة والعدوان لم يتم إنصافهم وتعرضوا للأذى .

أيام المطر لا تتحمل الأسقف منع المطر من التسرب إلى داخل العشة ، ويضطر كثير من السكان إلى إصطحاب صغارهم إلى مداخل البلوكات المجاورة حتى يتوقف المطر ، حتى الدواليب لا تحمى الملابس داخلها من البلل أثناء المطر ، توجد دورات مياه داخل العشش أو بجوارها رغم ضيق المساحة ، حظائر الدواجن بجوار العشش ، غطى سكان بعض العشش الجدران بالكرتون حتى تستر ما بداخلها عن المتلصصين المارين بالشارع ، مستغلين الفراغات الموجودة بين القطع الخشبية ، ومازالت رؤية النائمات داخل العشة من الشارع مسألة سهلة .

يتضرر سكان بعض البلوكات المجاورة من تواجد هذه العشش ، يلقون عليهم بأكياس القمامة ، وأحيانا بالخرق المشتعلة وأعقاب السجائر مما تسبب عنها بعض الحرائق .

معدل الإنجاب مرتفع بصرف النظر عن تدنى المستوى الإقتصادى ، المتمثل فى عدم القدرة على دفع الف جنيه يطلبها مجلس المدينة للحصول على مسكن ، وقال أحدهم "لو معنا الف جنيه ما تحملنا طرق اللصوص على أبوابنا ليلا ، ولقمنا بإستئجار حجرة فى أى بيت تحمينا من سكن الشوارع ..." حلم السكان هو الحصول على حجرة أيواء بدورة مياه مثل التى يقيمون بجوارها ، ويحسدون سكانها على ما هم فيه من نعيم ...!

خصائص إسكان العشش

الخصائص العمرانية

أنماط العشش متنوعة تجمع فى تكوينها كما سبق ذكره بين القطع الخشبية القديمة والغاب والصفيح والكرتون والصاج والخيش ، البعض يقيمون عششهم من الصفيح والكرتون ، كما هو الحال فى عشش (الصفيح) بالجمالية ، والبعض يقيمونها من قطع الأخشاب القديمة أو من الواح الخشب الحبيبى ، والبعض لا يجد أمامه سوى البوص والغاب والطين ، أما الأسقف فتجمع ما بين جزوع الأشجار وعروق الخشب ، تغطيها ألواح من الصاج أو أجولة البلاستيك الفارغة ، كمشمعات تمنع تسرب المياه إلى داخل العشة أثناء سقوط المطر ، وإرتفاع السقف يسمح بالوقوف داخل العشة ، إلا أن بعضها منخفض بحيث يتم الدخول والإقامة فيها بالإنحناء المستمر .

والأرضيات عادة ترابية ، وإن كان بعض أصحاب العشش المصنوعة من الخشب الحبيبى يضعون طبقة أسمنتية – لياسة – فوق الأرضية .

ومساحة العشة فى الغالب صغيرة لأسباب عدة أهمها عدم القدرة على تكاليف قطع الأخشاب اللازمة لتوسعتها ، وصغر مساحة الأرض فى مناطق تجمع العشش ، التى تتوافد عليها الأسر التى إنهارت منازلها، أو الإضطرار لإقلال مساحة العشة الموجودة فى شارع مرور حتى يمكن أن تكون حركة سير السيارات طبيعية ،

وغالبية هذا النوع من العشش ترتكن إلى أحد الأسوار أو الجدران مثل العشش المجاورة لمبنى جمعية المواساة بالعباسية ، وبذلك تتكون العشة من ٣ جوانب فقط والجانب الرابع هو السور أو الجدار الموجود أصلا .

ويصل عمق العشة فى بعض الأحيان إلى ٢,٥ متر حتى لا تأخذ جزء كبيرا من نهر الشارع ، وفى مناطق أخرى يصل إلى ٣ متر ، ويمكن عمل عشة إضافية خاصة مع الأسر كبيرة الحجم ، والتى يتزوج أبناؤها فى نفس المنطقة ، وهناك بعض الأسر التى تقسم العشة إلى نصفين ، أحدهما للنوم والآخر للمعيشة، وإن كان هذا يعد ترفا لا تحظى به الغالبية العظمى من سكان العشش ، التى تجمع ما بين النوم والأكل والطبخ والإستحمام والمعيشة فى نفس حيز المعيشة ، بل أن هناك بعض الأسر تشاركها بعض الدواجن فى المعيشة داخلها .

محتويات العشة عادة ما تكون من سرير للنوم وكنبة أسطنبولى عليها شلتة محشوة بقطع قماش قديمة ووابور غاز وبعض الحلل والأطباق ودولاب خشبى أو معدنى صغير الحجم وأحيانا منضدة للطبخ عليها ، ولكن الشائع هو وجود الوابور على أرضية العشة وكذلك الحلل والأطباق ، والبعض يضعونها فى أقفاص جريد معلقة على الجدران ، وليس كل العشش بها دولاب لحفظ الملابس داخله ، فالبعض يضعون ملابسهم فى صندوق كرتون ، أو يعلقونها فى مسامير على الجدران أو على حبل ممتد وسط العشة ، والبعض لديهم أجهزة بوتاجاز للطبخ ولكنهم قلة ، ونفس الأمر بالنسبة لإقتناء جهاز تليفزيون .

وبالنسبة للأضاءة فتستعمل لمبات الكهرباء فى كثير من العشش ، إلا أن هناك مناطق بأكملها مازالت تستعمل لمبات غاز الكيروسين مثل عزبة محى الدين بجوار نادى إسكو بشبرا ، والتى تمنع تعليمات الحى دخول الكهرباء أو المياه إليها ، وكذلك توجد عشش كثيرة أخرى مازالت تعيش على لمبة الغاز .

وبالنسبة للمياه فالسمة الغالبة عدم وجود مياه الشرب النقية ، إلا أن سكان العشش حلوا المشكلة عن طريق جلب المياه من المنازل المجاورة أو من المساجد وتخزينها فى أوعية كبيرة أو أزيار ، بكميات تكفى للشرب والطبخ والإستحمام الذى يتم داخل العشة بالوقوف داخل طشت أو وعاء بمسطح واسع ، ولا حرج بالنسبة للصغار أن يتم إستحمامهم بهذه الطريقة سواء داخل العشة أو على بابها ، أما الشابات والنساء فإنهن يتناوبن الإستحمام داخل العشة أثناء خروج البالغين .

ويرتبط وجود دورات مياه داخل العشة بمساحتها وعدد السكان وطبيعة المكان ، فكلما كانت مساحة العشة صغيرة تعذر وجودها ، وهناك بعض التصرفات مثل حفر حفرة أرضية داخل العشة ثم تغطيتها بغطاء به فتحة تسمح بإستخدام المرحاض ثم تغطية الفتحة بقطعة خشبية بعد الإستعمال ، والبعض إقتطع مكانا بجانب العشة وأقام حوله حواجز خشبية ، بحيث يقتضى الأمر الخروج من العشة للذهاب للدورة ، التى تعتبر مصدرا للروائح الكريهة .

إلا أن إستخدام النساء لدورات المياه المجاورة للعشش ليلا محفوف بالمخاطر ، بسبب إعتداء السكارى عليهن ، وفى داخل العشة يحتفظن بصفائح أو جرادل لإستخدامها عند الضرورة ، ثم إعادة تفريغها فى دورة

المياه أو دورات مياه المساجد أو فى بلاعات المجارى المجاورة ، وغالبية الدورات الموجودة داخل العشش تخلو من وجود أبواب أو حتى مجرد ستارة مهما كان عدد الأولاد ووجود الفتيات اللائى فى سن الزواج ، وحتى جدران بعض دورات المياه الخشبية المطلة على الشارع بعضها به كسور أو ثقوب أو فتحات واسعة تجعل الرؤية متاحة بين من هم بداخلها ومن يسيرون فى الشارع .

الخصوصية أمر مستباح بين سكان العشش ، فالتلاصق الشديد يجعل كل ما يدور داخل أحد العشش مشاعا لدى سكان العشش المجاورة ، والمسألة لا تحتاج تطفلا أو تلصصا بين سكان العشش المتجاورة ، فالفواصل الخشبية أو المصنوعة من الصاج أو الكرتون تساعد على نقل الأصوات من خلالها إلى العشش المجاورة ، ووجود فتحات أو ثقوب بها تجعل الرؤية ميسورة ، هذا بالإضافة إلى أن كثير من السكان قد أصبحت هذه المسائل لا تزعجهم كثيرا ، فإذا كان الجار يسمع ويرى ويعرف أدق أسراره وأوضاعه ، فهو أيضا يعرف كل أسراره وأوضاعه .

عشش الصفيح بالجمالية إحترقت مرتين ، وكان السكان فى كل مرة ينجون بأنفسهم لتلتهم النار كل حاجاتهم المتواضعة ، ولم يعد يستطيع أحد الإدعاء بأنه لازالت لديه أشياء مستورة ولا حتى أجسام نسائه وبناته ، وهل يستر الصفيح وورق الكرتون شيئا ؟ فالإستحمام داخل هذه العشش المملوة بالثقوب والفتحات أمر شائع للجميع .

الخصائص الإجتماعية والإقتصادية

رحلة طويلة من المعناة لسكان العشش ، غالبا ما تبدأ من إنهيار المسكن القديم ، الذى كانت تقيم فيه الأسرة ، سواء كان إنهيارا مفاجئا أو تم فيه إخلاء المسكن بقرار إدارى من السلطات المحلية ، ولأن طابور الإنتظار لمن إنهارت منازلهم طويل ، حيث أن إدارات الإسكان ليس لديها وحدات سكنية كافية ، وغالبية الأسر لا تجد أمامها سوى الشارع لتقيم فيه ، وخاصة أن الأمر يأخذ شبه أشكال جماعية من سكان المنزل المنهار .

هذا بالإضافة إلى جماعة من النازحين من بعض محافظات الصعيد يشتغلون فى أعمال متدنية مثل عمال القمامة أو باعة الروبابيكيا أو عمال باليومية يقيمون فى بعض العشش .

معدل حجم الأسر فى هذه التجمعات كبير حيث يصل إلى ٦ أفراد أو أكثر ويترتب على ذلك التكدس الشديد والرهيب فى العشة ، كما أن معدلات الإنجاب والوفيات مرتفعة ، ومعدلات وفيات الأزواج عالية ، وبعد وفاة الزوج فلا معاشات ، وإن وجدت فهى معاشات متواضعة للغاية .

الآباء يشكون الزحام فى العشة الذى لا يعطيهم الفرصة فى الخلوة الشرعية فالسرير عادة واحد وحوله ينام الصغار على الأرض ، فإذا إتسعت العشة لسريرين فالبنات تستحوذ على الجزء العلوى والصغار على الجزء السفلى سواء تحت السرير أو بجواره ، ونوم الأولاد مع البنات أمر شائع لدى سكان بعض العشش سواء صغار السن أو فى سن الزواج ، ولا يوجد دورة مياه خاصة أو ستارة بأحد اركان العشة تتوارى خلفها

الفتاة عند تغيير ملابسها ، ومشاهدة البنات الشابات نائمات بملابس النوم أمر شائع .

ويحلو للسكان الجلوس أمام العشش إما بسبب ضيق المكان فى الداخل أو إستخدام الشارع كمكان لغسيل الملابس ونشرها ، أو تربية الدواجن أو بيع المأكولات أو مشاهدة التيفزيون أو جلسات السمر ، وهو يزيد من نطاق التعارف والإندماج بين شباب وبنات العشش ، وبينهم وبين شباب المناطق المجاورة الباحث عن المتعة .

بالنسبة للتعليم تمثل مصاريف المدارس حاجزا أساسيا لإستكمال الصغار للتعليم ، خاصة أن الظروف المكانية تساهم كثيرا فى إلحاق الأولاد بالمدارس ، حيث توجد مدارس بجوار مناطق العشش بشكل مباشر مثل بهتيم والجمالية ، والذهاب إلى المدرسة بأى ملابس أمر ميسور ، لكن إرتفاع الرسوم المدرسية التى يجب دفعها فى بدايةالعام الدراسى جعلت الأسرة عاجزة عن الدفع ، خاصة أنه لا تقسيط لها ، وتزداد الصعوبة حينما يكون لدى الأسرة أكثر من تلميذ ، فإذا كانت الأسرة تتصرف فى شنطة قديمة أو ملابس شعبية أو مستعملة إلا أنها تقف عاجزة أمام المصروفات الدراسية ، الأب يتمنى أن يكون إبنه متعلما والأم أشد رغبة ، ولكن ظروف الفقر ومصاريف الدراسة تمنع أحيانا تحقيق هذه الرغبة ، حيث تبدأ المقارنة بين إلحاق الطفل بورشه تعلمه حرفة وتكسبه دخلا وبين إلحاقه بمدرسة تستنزف موارد الأسرة المحدودة بالكراسات والأقلام والطلبات المدرسية ، والإختيار فى كثير من الحالات يكون فى صالح الورشة للبنين ، فى حين تستمر الفتيات لفترة بالمدرسة .

والخروج من التعليم الإبتدائى نسبته عالية خاصة مع شقاوة الأولاد الصغار والهروب من المدرسة ، وهو خروج قبل أن يتمكن الولد من الإلمام بمبادئ القراءة والكتابة ، وداخل المدرسة يدفع باقى الصغار ثمن ظلم المجتمع لسكان العشش من خلال ما يفقدونه أو يسرق منهم من أدوات مدرسية يستولى عليها بعض أطفال العشش الأكثر شراسة أثناء مشاجراتهم .

ويمثل التعليم الفنى نهاية المطاف لمن جاهدت أسرهم معهم وأكملوا مشوار التعليم ، وكثير منهم فتيات تحملن المصاعب خلال المشوار التعليمى ، فالمصروف يكاد يكفى المواصلات فقط ، وتذاكر بعضهن على الطبلية ولمبة الجاز ، ولا دروس خصوصية ، والزى الموحد يحفظ كرامتهن ، والوجبة المدرسية تسد نقصا كبيرا ، وكثيرا ما يتذوق باقى الأخوة بالعشة جزء من محتوياتها .

تتدنى الأحوال الصحية والبيئية ، حيث تنتشر الروائح الكريهة وتكثر العرس الضخمة والثعابين والصراصير والفئران والحشرات الأخرى وحيث ضيق العشش والممرات وعدم وجود المياه مما ترتب عليه كثير من الأمراض .

فالأمراض ذات الصلة المباشرة بتدنى مستويات البيئة أهمها أمراض الأسهال نتيجة إستعمال المياه الملوثة غير النظيفة ، وكذا التيفود والديدان المعوية والملاريا المرتبطة بالمياه الملوثة والأمراض التنفسية كالتهاب الشعب الهوائية وأمراض الرئتين ،كما يسفر سوء التغذية عن فقر الدم الشديد ومرض السل ولهذا

ترتفع نسبة وفيات الأطفال ، كما تكثر الأمراض الجلدية والفشل الكلوى وأمراض روماتيزم القلب وشلل الأطفال .

مشهد الذباب على وجوه الأطفال الصغار أو على الطعام أمر معتاد ، ويعالج المريض عن طريق الوصفات البلدية أو الذهاب للمستوصفات الشعبية أو عيادات المساجد والجمعيات الخيرية ، أما العيادات الخاصة بالأطباء الشبان فى المناطق المحيطة فإن أسعارها المنخفضة تعتبر مرتفعة بالنسبة لدخولهم، والولادة تتم عن طريق الداية ، ومتابعة الحمل أمر نادر ، والتطعيم يتم الحرص عليه فى شكل خروج جماعى للسيدات دون أن يعرفن نوع التطعيم .

يشكل الخبز البلدى والفول والطعمية القاسم المشترك الأعظم فى الوجبات ، وقد يضاف صنف من الخضر المطبوخ فى وجبة الغذاء ، كلما توفرت أصناف خضر رخيصة ، مجتمع العشش مرتع لأمراض سوء التغذية ، خاصة بين النساء والأطفال ، وفى رمضان تنفرج الأزمة بشكل كبير مع موائد الرحمن ، حيث يحظى البعض بطعام أولادهم طوال أيام الشهر الكريم ، سواء فى منطقة الأزهر والحسين أو حول المساجد الأخرى أو غيرها التى تقدم إفطارا مجانيا من بعض أهل الخير .

سيدات تجاوزن سن الستين وشابات فى سن العشرين قلن أنهن لا يعرفن كيفية أداء الصلاة فى أكثر من تجمع للعشش* ، ونادرا ما يوجد مصلى مهما كان عدد العشش ، وإذا كان السكان يتجهون إلى المساجد فإنهم يقصدون دورات المياه أساسا لقضاء الحاجة أو الإستحمام أو جلب المياه ، لم يحدث أن زارتهم قافلة طبية من أى جمعية خيرية أو قوافل توعية دينية .

أجيال متمردة تحمل داخلها الكراهية والحقد والإحساس بالظلم ، هنا يخرجون إلى المجتمع ، ويشاهدون الآخرين كيف يعيشون ثم يقارنون ذلك بظروفهم ، وإذا لم يخرجوا فإن التليفزيون ينقل إليهم مظاهر الترف التى يعيشها غيرهم ، ولا يخلو تجمع عشش من إقتناء بعض أجهزة تليفزيون قديمة ، يلتف حولها الصغار والكبار وخاصة أنها توضع على باب العشة فى فصل الصيف .

وفى جلسات الرجال والشباب الممتدة بجوار العشش حول التليفزيون أو بدونه تتعاطى المخدرات مثل الجوزة التى يحرصون على إقتنائها ، حتى ولو تسببت أحيانا فى نشوب حريق فى بعض العشش ، وفى تجمعات الجوزة ينتشر تعاطى المخدرات والحبوب ، وخاصة وأن هذه الجلسات تجذب آخرين من أماكن أخرى يجدون فيها المكان الآمن ، الذى لا توليه الشرطة أى إهتمام فى جلسات السمر غير البرئ ، حيث تتم إتفاقات على سرقات وبيع الممنوعات وتسريح المنحرفات ، وفى جو الفقر والحرمان تنزلق أقدام كثيرة من صبية وشابات إلى مسارات من الإنحراف التى تترعرع فى هذه البيئة .

وهناك سمة عامة تتمثل فى ترديد الفاظ قاسية وإباحية فى التعامل ، فإن هذه الطريقة هى الطريقة

---

* ممدوح الولى : المصدر السابق .

الوحيدة لحفاظ على أنفسهم من إعتداءات الآخرين ، فإذا لم يكن بهذه الشراسة فإن الفرد سيكون مستباحا فيما يملك ويقتنى ويطعن فى عرضه فى بيئة مختلفة فى تعاملاتها وأعرافها عن باقى أنحاء المجتمع ، كما تكثر المشاجرات بين الجيران خاصة بسبب معاكسة الفتيات اللاتى وصلت بعضهن إلى مرحلة الدبلوم ، وتشكو الطالبات من جو الضوضاء المتخم بالألفاظ الفاحشة كمعوق للمذاكرة .

ومعظم سكان العشش من الباعة الجائلين والعمال باليومية ، وهؤلاء أعمالهم غير منتظمة وكذلك دخولهم ، فأى مرض معناه الإنقطاع عن العمل وجوع الصغار وخاصة أن متوسط أفراد الأسرة فى بعض الحالات ٦ أفراد ، ويزيد الكساد والبطالة العامة المسألة صعوبة وضنكا ، لذلك تخرج نساؤهم لأداء أى عمل متاح مهما كانت محاذيره ، فلن يضيع أكثر مما ضاع ، ولم يعد هناك ما يمكن البكاء عليه ، بل بالعكس كلما كان العمل مشبوها كلما كانت فرص العمل فيه أعلى وظروف المعيشة تحتاج نفقات كثيرة ، لا تكفيها أجور الأعمال الشاقة المتاحة .

وترغب بعض النساء فى العمل خاصة مع مرض الزوج المزمن أو دخوله السجن أو الطلاق ، ولا توجد أمامها سوى أعمال متدنية مثل جمع الكرتون أو أكياس البلاستيك او كسر الخبز من القمامة ، وخاصة أن ربات البيوت تخشى من تشغيلهن فى أعمال البيوت خوفا من الأمراض المعدية التى تخشى إنتقالها مع تشغيل هذه الزوجات أو البنات القادمات من العشش ، بالإضافة إلى الخشية على الأولاد والأزواج نتيجة كثرة ما يتردد عن إنحراف بعض نساء مناطق العشش ، ولهذا يغلقن الأبواب امامهن رغم حاجة بعضهن إلى شغالات.

وتكررت الشكوى من سوء حال سكان العشش كثيرا ، وسمع هؤلاء السكان وعودا كثيرة وتصريحات، ونشرت الصحف والمجلات وتناول التليفزيون مشاكلهم ... والثقة فى المسئولين أصبحت مفقودة لدى سكان العشش ، لا يثقون فى وعودهم ولا فى تصريحاتهم التى لم تتحقق .

وتتكلف الدولة أكثر ببقاء الحالة على ما هى عليه ، تكلفها أضعاف أضعاف ما يمكن أن تتكلفه لحل المشكلة ، يشمل هذا : الإجراءات الأمنية والسجون والعملة الصعبة لشراء المخدرات ونفقات العلاج الطبى، ونفقات التأمين لتعويض خسائر من سرقت بيتوهم أو محلاتهم أو بضائعهم ، ونفقات من تدهورت إنتاجية من أصيبوا بأمراض جنسية .

وتمر الشهور والسنون على هذه العشش بلا بديل ، ولأن السكان من الفقراء الذين لا توجد لهم نقابة أو رابطة أو تنظيم فلا صوت مسموع لهم على الساحة السياسية إلا وقت المظاهرات وحوادث الشغب ، وهنا يوصفون بالرعاع وإنتفاضة الحرامية .

إسكان المقابر

تمثل مناطق الجبانات فى كثير من مدن العالم ومنها مدن مصر ، عدة مشاكل للمسئولين عن التخطيط العمرانى والإدارة مثل الحيز المكانى الذى تشغله الجبانات وموقعه بالنسبة للمدينة وتداخله مع الكتلة السكنية نتيجة النمو الحضرى السريع ، وكذلك صعوبة نقل الجبانات خارج نطاق العمران إذا تكرر إستغلال مواقعها لأغراض أخرى ، أما بالنسبة لمدينة القاهرة ، فإن لها مشكلة أخرى خاصة بها ، تتمثل فى إقامة الأحياء بصفة مستمرة داخل النطاق الجغرافى للجابانات ، وداخل الأحواش ذاتها ، وإقتسامهم مقر الإقامة مع الموتى .

ومشكلة إسكان المقابر ليست وليدة النصف الثانى من هذا القرن ، وإن تفاقمت خلاله بدرجة كبيرة فهى فى حقيقة الأمر – مثل الإسكان العشوائى الهامشى – إنعكاس لتطور الأزمة الحضرية المعاصرة ، ومن بينها مشكلة الإسكان والتى دفعت بالآلاف إلى النزوح إلى مدن الموتى عوضا عن العراء أو عشش الصفيح .

ويطلق إسكان المقابر فى هذا الكتاب على الآتى* :

- المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات .
- الجزر السكانية داخل الجبانات .
- سكان أحواش المقابر .

المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات

وتنشأ هذه المناطق نتيجة لنمو المدينة الكبيرة فى فترة وجيزة نسبيا ، فقد زحفت الأحياء السكنية نحو المقابر وإلتفت حولها ، كما زحفت المقابر نحو الأحياء السكنية ، حتى تلاقيا وتداخلا ولم يعد هناك فاصل بينهما ، وهذا التداخل واضح فى مناطق القادرية وعرب قريش فى شمال منطقة الإمام الشافعى وعرب اليسار عند سفح القلعة ، وكذلك فى منطقة باب الوزير والبساتين أما جبانة باب النصر فقد إلتفت حولها المناطق السكنية حتى إحتوتها وأصبحت المقابر داخل هذه المناطق تماما .

الجزر السكانية داخل الجبانات

يطلق تعبير الجزر السكانية داخل الجبانات على التجمعات السكانية التى اقيمت داخل مناطق الجبانات، وقد إنشئت هذه الجزر على المساحات الفضاء الموجودة بها ، كما أن هناك أجزاء من الجبانات تحولت فى الأعوام الأخيرة إلى مناطق سكنية ، وذلك بتحويل الأحواش إلى مبانى سكنية ، وكذا بناء عمارات فى الفراغات الواقعة بينها ، ولا تختلف هذه التجمعات كثيرا فى نسيجها العمرانى وتركيبها السكانى عن مناطق

---

* المجالس القومية المتخصصة : المجلس القومى للخدمات والتنمية الإجتماعية – الدورة الثانية عشر ١٩٩٢/٩١ الإسكان العشوائى والهامشى وإسكان المقابر – المقرر د. أبو زيد راجح .

الإسكان العشوائى وعن الأحياء الشعبية بالقاهرة ، كما أنها تشتمل على الجزء الأكبر من مجموع سكان المقابر.

ويبدو أن نشأة الجزر السكانية بدأ مع العصر المملوكى حيث توجد تجمعات سكانية حول منشآت الأضرحة التى أقامها أمراء المماليك من مساجد وأضرحة ومدارس وخوانق (جمع خانقاه) وذلك لإيواء طلاب العلم والصوفيين ، كذلك أيواء الفقراء والمعوزين الذين كانوا يتعيشون على الصدقات والنذور ، وكذا العائلات التى كانت تقوم بحراسة هذه المنشآت وخدمة زوارها .

وتضم جبانة الإمام الشافعى أكبر عدد من الجزر السكانية ويمكن ترتيبها من الشمال إلى الجنوب كالآتى :

- منطقة الإمام الشافعى حول مسجده – شكل (٢٤) .
- منطقة التونسى .
- منطقة الإمام الليثى .
- منطقة سيدى عقبة .
- الخرطة القديمة وهى هبة من الخديوى توفيق لتوطين عمال المحاجر ، وتعتبر هذه المبادرة أول تدخل مباشر من قبل الحكومة فى العصر الحديث لإنشاء مناطق سكنية داخل الحيز الجغرافى للجبانات

وتضم الجبانة الشرقية الجزر الآتية :

- منطقة قايتباى .
- منطقة البرقوقى .

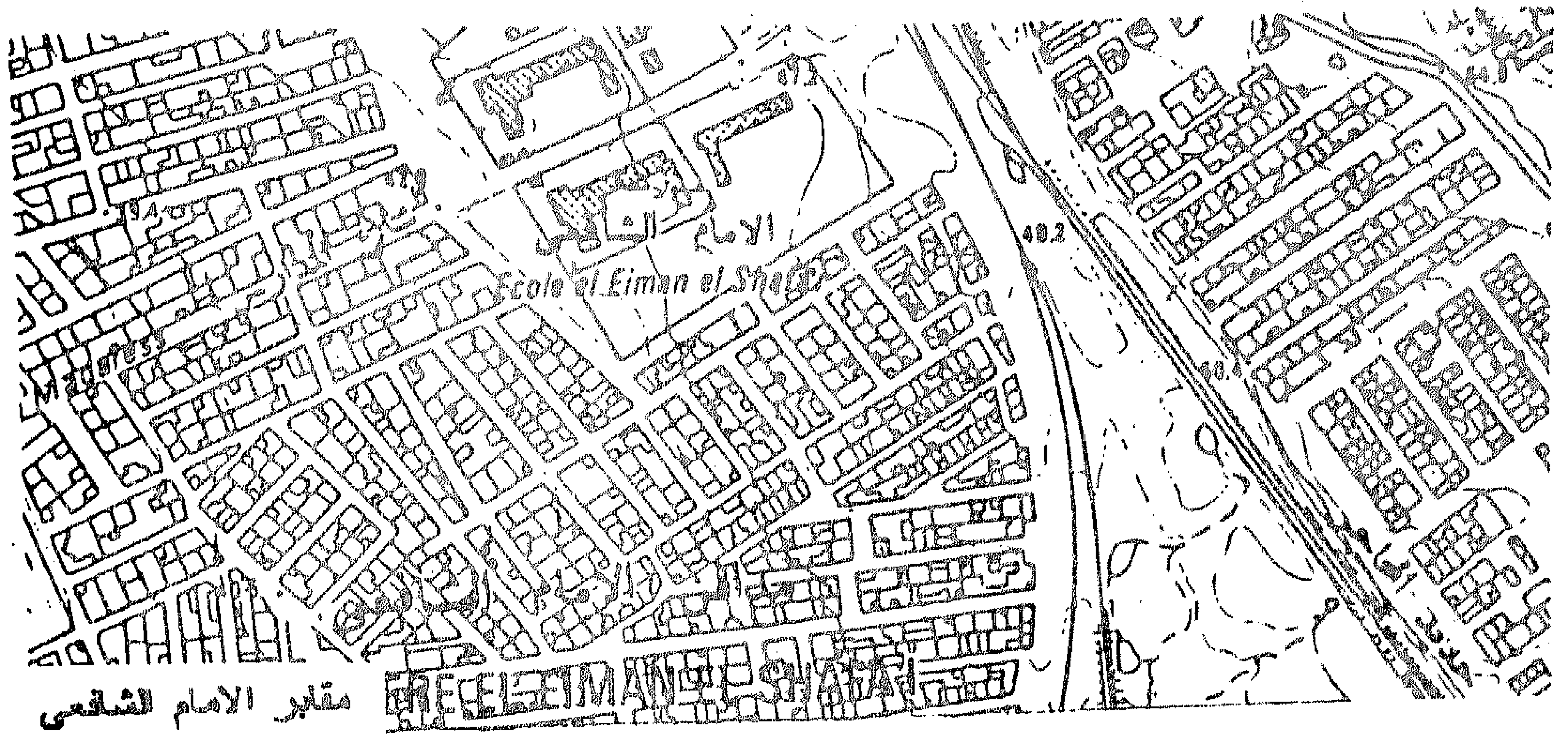
كما تضم جبانة باب النصر الجزر الآتية :

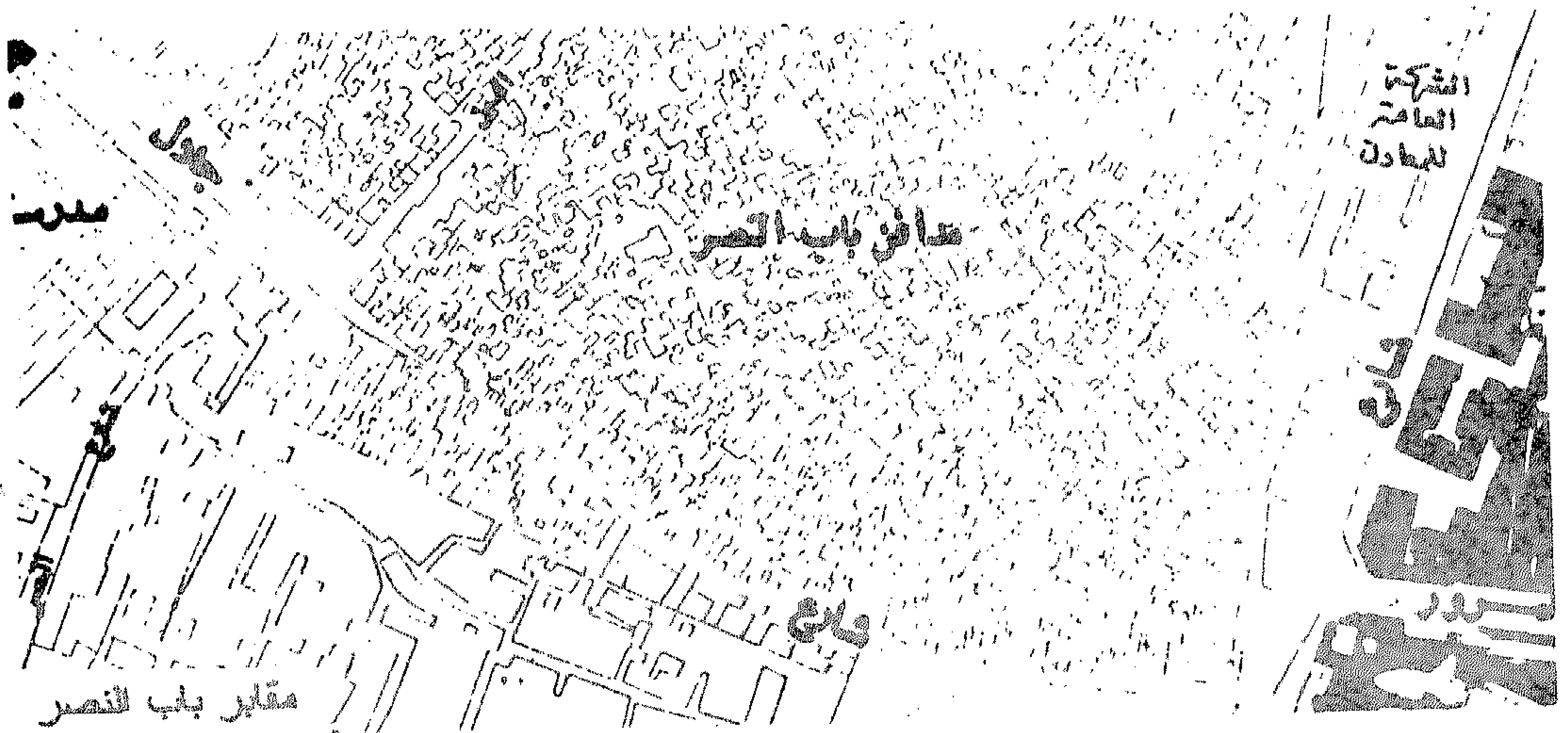
- منطقة البيرقدار .
- منطقة الخواص .
- منطقة الكردى .

أما جبانة المجاورين فلا تضم جزرا سكنية بها ، وإن كان العديد من الأحواش فيها تستخدم كمساكن .

وتضم الشرائح الإجتماعية التى تسكن هذه التجمعات السكنية داخل المقابر ، الأفراد والعائلات التى أرتبطت معيشتهم بالجبانات مثل التربية وقراء القرآن الكريم – الفقهاء – وعمال القمائن والمحاجر القريبة من هذه المناطق كمحاجر المقطم والبساتين ، أما الأفراد والأسر الذين جاؤها من الخارج ، وليس لهم عمل مباشر بها ، فقد لجأوا إليها لعدة أسباب قاهرة منها :

أ- هدم المنازل القديمة بالأحياء الشعبية وإقامة عمارات مكانها ، مما أدى إلى هجرة الطبقات الفقيرة من السكان وإتجاههم نحو الجبانات .







شكل (٢٤) المواقع العامة لبعض مقابر القاهرة

٢- تدهور المبانى بالأحيـاء القديمـة ، وإنهيـار الكثير منهـا نتيجـة لإرتفـاع منسـوب ميـاه الرشـح خاصـة ميـاه المجارى (يقدر عدد الوحدات السكنية التى تنهار سنويا كما ذكر سابقا بنحو ١٢ ألف وحدة) قد أدى ذلك إلى حركة نزوح ضخمة إلى مناطق الجبانات سواء إلى الجزر السكنية أو إلـى الأحـواش ، ويعتبر إنهيـار المساكن بالقاهرة مسئولا عن سكن المقابر بنسبة ٥٢٪ فى الإمام الشافعى ، ٥١٪ بالسيدة نفيسة ، ٤٦٪ فى المجاورين ، ٤٨٪ فى الغفير ، ٨٠٪ فى جبانة باب الوزير .

٣- الإخلاء الإدارى ونزع الملكية الذى صاحب العديد من المشروعات العمرانية مثل إنشاء الطـرق الرئيسية، ولم يجد فقراء السكان بديلا عن اللجوء إلى المقابر لإيوائهم .

وبالإضافة إلى أزمة الإسكان التى ألقت بمزيد من السكان إلى تلك المناطق فتجدر الإشارة إلى عوامل أخرى ساعدت على هذا النزوح الضخم بمعدل متزايد ومن هذه العوامل :

١- إستكمال الجزر السكانية لخدماتها وهياكلها الإقتصادية والحضرية ، ومن ثم أصبحت مدنـا صغيرة داخل نطاق الجبانات بمدارسها ومراكز الشرطة وأسواقها وأنشطتها الحرفية المتنوعة ومقاهيها .

٢- تدخل الدولة بشكل مباشر فى إنشاء وحدات للتنظيمات السياسية التى أتخذت مقارها داخل الأحواش القديمة التابعة للأسر الأرستقراطية السابقة ، وتحويل بعض الأحواش إلى مدارس مثل حوش الأمير أحمد كمال بالمجاورين ، وإلى مستوصفات صحية مثل حوش توفيق نسيم باشا بالإمام الشافعى .

٣- إنهاء عزلة الجبانات وإدراجها أكثر وأكثر فى شبكة الطرق الحضريـة السريعة إثر إنشـاء طريق صلاح سالم ثم الأتوستراد فى فترة لاحقة .

٤- تسيير خطوط المواصلات العامة لخدمة سكان الجزر السكانية ، وقد وصل عدد الخطوط فى منطقة الإمـام الشافعى وحدها إلى أكثر من ١٥ خط ، هذا بالإضافة إلى إنشاء مواقف نهائية لأتوبيسات هيئة النقل العام فى ساحة جامع الإمام الشافعى والسيدة نفيسة وجامع برقوق وعين الصيرة .

٥- مد بعض هذه المناطق بالمرافق العامة مثل شبكة ميـاه الشـرب والصـرف الصحـى والكهربـاء والتليفونـات وكذلك توفير الخدمات الإجتماعية والإدارية بها .

٦- التغاضى عن العديد من تعديات موظفى الجبانات والتربيـة الذيـن يستغلون قطـع الأراضـى الفضـاء داخل الجبانات بوضع اليد وتشييد عمارات سكنية متعددة الطوابق عليها ، ثم تأجيرها أو تمليكها للنازحين الجدد.

إسكان الأحواش

يوجد ما يقرب من ٢٥ ألف حوش فى منطقة الجبانات ذات نمـط يسمح بإستغلالها للسكن دون عمل تعديلات هامة ، ويشتمل الحوش - بجانب المقابر - على حجرات معيشية وخدمات ، مما يتيـح إقامة الأحيـاء بصفة مستديمة ، وتصل مساحة بعض الأحـواش إلـى عـدة مئـات مـن الأمتـار المربعـة ، وتـتركز الأحـواش المشغولة بالسكان حول الجزر السكانية ، وفى المناطق الواقعـة علـى حدودهـا والمتداخلـة فيهـا ، مثـل القادرية

والأباجية والتونسي وعزبة البرقوقي وتعتبر جبانة باب النصر أكبر الجبانات من حيث عدد الأحواش المسكونة، ويرجع ذلك إلى موقعها وسط الكتلة السكانية التي تحيطها من جميع الجهات كما ذكر سابقا ، ولاشك أن وجود شبكة مياه بالأحواش يعتبر عنصر جذب هام للسكنى بها .

والأسباب التي دعت إلى سكن الأحواش هي نفس الأسباب التي أدت إلى نزوح السكان المتزايد للإقامة بالجزر السكانية الموجودة داخل الجبانات ، هذا بالإضافة إلى السماح لموظفي الأوقاف بالإقامة الدائمة داخل الأحواش التابعة لوزارة الأوقاف والتي يصل عددها إلى أكثر من ١٥٠٠ حوش منها حوالي النصف مشغول بالسكان ، وتجهز هذه الأحواش بالمرافق الأساسية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والتليفونات، مما أعطى لقاطني الأحواش الحق في المطالبة بمثل هذه الخدمات في فترة لاحقة .

ونظرا للعزلة في هذه المناطق فإن الخارجون على القانون غالبا ما يتخذونها مسرحا لتنفيذ جرائمهم من قتل وإتجار بالمخدرات وسرقة جثث الموتى وأكفانهم والبغاء والخطف والإغتصاب ، بالإضافة إلى الإختفاء بعيدا عن أعين الشرطة ، ولقد كون بعض المعلمين ثروات من خلال الإتجار بالمخدرات أو إخفاء الهاربين من الشرطة أو بيع جثث لطلاب الطب .

وإنقطع بعض تلاميذ ساكني الأحواش نهائيا عن الذهاب إلى المدرسة لأن زملائهم بالمدرسة لا يكفون عن معايرتهم بأنهم "بتوع القرافة" وبعض النسوة من ساكنات المقابر يعلن أن بعض معارفهن لا يكفون عن معايرتهم بأنهم "بتوع القرافة" عندما يتقابلن في السوق أو في وسائل المواصلات العامة ، وقد ذكر بعض العمال من سكان المقابر أنهم لا يعطون عناوينهم الحقيقية لأصحاب العمل الذين يعملون لديهم خوفا من قيام هؤلاء بطردهم من العمل إعتقادا منهم بأن هؤلاء العمال لصوص وخطافين وقتلة ، كما ذكر بعض الشبان والشابات بأنهم يفضلون تحويل عناوينهم على بعض أقاربهم المقيمين بالمدينة ، وكثير من العرسان يتراجعون فور علمهم أن البنات يقمن بالمقابر .

ويقدر عدد الأحواش المسكونة في عام ١٩٨٧م بحوالي ٢٣٠٠ حوش يقطنها حوالي ١٢٠٠٠ نسمة ، هذا بالإضافة إلى سكان جبانات غير المسلمين التي يقطنها نحو ٣٠٠٠ نسمة .

السمات البارزة الخاصة بالمقابر وساكنيها

١- أكدت معظم الدراسات التي تناولت ظاهرة السكن بالمقابر علاقتها الوثيقة بأزمة الإسكان في مصر ، فنسبة المولودين من خارج المقابر من مجموع قاطنيها تصل إلى ٨٥٪ كما أن حوالي ٧٥٪ من هؤلاء السكان قد نزحوا إليها من الأقسام القديمة من مدينة القاهرة ، مثل السيدة زينب والخليفة والدرب الأحمر والجمالية وعين الصيرة .

٢- هناك فئات إجتماعية مستفيدة بشكل مباشر من ظاهرة سكن المقابر وهم التربية ، الذين قاموا بوضع اليد على الأحواش التي إنقرض أصحابها ، وجلب السكان إليها نظير مبالغ شهرية ، كما قاموا بالإستيلاء على

بعض المساحات الخالية من الأراضى الواقعة فى داخل المقابر أو فى أطرافها وإستغلالها إما بالبيع أو بإقامة مشروعات سكنية عليها ، وقد إستطاعوا بذلك أن يدخلوا إلى عالم المقاولات والتجارة، وبالتالى أصبحوا يمثلون قوة إجتماعية ذات نفوذ مكنها من القيام بدور الوسيط بين السلطات الحضرية والإدارية وبين سكان الأحواش .

٣- التركيب الإجتماعى لسكان المقابر لا يختلف كثيرا عن التركيب الإجتماعى لسكان الأحياء القديمة أو المناطق العشوائية فهم فى مجموعهم يمثلون شريحة إجتماعية محدودة الدخل ، ويعملون فى نفس الحرف والمهن التى ينتمى إليها سكان الأحياء القديمة والمناطق العشوائية ، وليس هناك مهنة غالبة لهؤلاء السكان.

٤- يمثل إسكان المقابر – مثل الإسكان العشوائى – بيئة سكنية غير صالحة ، تعتبر مرتعا خصبا للأمراض الإجتماعية ، خصوصا ما يتعلق منها بالجرائم ، كما قد تتسبب فى العديد من التشوهات النفسية ، ولا يمكن تجاهل الآثار النفسية السلبية على أسر قاطنى المقابر ، خصوصا الأطفال منهم نتيجة تجاورهم مع الموتى، وتعرضهم بصفة مستمرة لعمليات دفن الموتى وما يصاحبها من طقوس وعادات ، وقد لوحظ وجود رغبة ملحة لدى نسبة من سكان المقابر لتركها والبحث عن مسكن أكثر ملاءمة ، ولذا فإنه يمكن القول أن سكن الجبانات والأحواش لا يعتبر سكنا دائما بل أحيانا ما يكون سكنا مؤقتا .

٥- معظم مقابر مدينة القاهرة مخططة بشكل جيد ذات شوارع عريضة ومستقيمة تتخللها مساحات فضاء واسعة ، ومن ثم فعلى الرغم من السلبيات الكثيرة والخطيرة لسكن المقابر ، إلا أنه ربما توفر فى بعض النواحى ظروفا معيشية أقل سوء من بعض أنواع السكن الهامشى ومن بعض مناطق الإسكان العشوائى .

الباب الرابع

التخطيط والدراسات

PLANNING AND STUDIES

التخطيط الإقليمى

تخطيط المدن

الدراسات التفصيلية للأحياء

الإصلاح والتحسين

الأرض المجهزة بالمرافق

الباب الرابع

التخطيط والدراسات

PLANNING AND STUDIES

التخطيط الإقليمى

Regional Planning

أوضحت الدراسات التى تناولتها الأبواب السابقة أن الزيادة الطبيعية للمدينة والهجرة الريفية المستمرة إليها وخصوصا إلى المراكز الحضرية الكبرى أدت إلى عدة ظواهر منها :

- إمتصاص السكان الجدد فى الأحياء القديمة وإستخدام الأحواش والفراغات المتاحة والمناطق الأثرية والمقابر فى السكن .
- إقامة أحياء كاملة غير مخططة وغير مرخصة أى مناطق عشوائية حول المدينة وداخلها وليس للسلطات المحلية سلطة تذكر عليها .
- إقامة عشش الصفيح فى مناطق متناثرة داخل وخارج المدينة .

كما أكدت معظم – إن لم تكن كل الدراسات – أن حل مشاكل مناطق النمو العشوائى وإسكان العشش يأتى من الخارج أى يجب أن يمر الحل من خلال تخطيط إقليمى يهدف إلى كبح جماح الهجرة الداخلية ، ويحقق التوازن بين الريف والحضر .

والتخطيط الإقليمى هو إطار سليم لرسم السياسة العامة لتنمية الأقاليم فى كافة المجالات ، وذلك فى إطار السياسة القومية للدولة ، وفى إطار التخطيط الإقليمى يعاد توزيع السكان والأنشطة والإستثمارات ، أى يعالج مشاكل المدن والقرى التى يضمها الإقليم ، وتحديد الحجم الأمثل من السكان الذى يمكن أن يستوعبه ، كما ينظم حركة العمران ويخلق مناطق جذب حضارى تساعد على الحد من هجرة أهل الريف إلى المدن الكبرى .

وهو عبارة عن دراسة الموارد الطبيعية والبشرية فى رقعة محدودة من الأرض ، تسمى "إقليم" لمعرفة إمكانياته وموارده المتاحة وإستغلالها خلال فترة زمنية محددة ، لتحقيق أهداف معينة تهدف أساسا إلى النهوض بالإقليم وإنعاشه .

والتخطيط الإقليمى هو جزء من التخطيط القومى National Planning الذى يرتبط أساسا بالمركزية ، وعلى الجانب الآخر فإن التخطيط الحضرى Urban Planning – تخطيط المدن والقرى – يرتبط بالتخطيط الإقليمى والذى يرتبط أساسا بالمحليات – أى يجب أن يتم التخطيط الحضرى فى إطار التخطيط الإقليمى ، من هذا يتضح أن التخطيط الإقليمى هو حلقة وسط بين التخطيط المركزى والتخطيط المحلى .

والتخطيط الإقليمى يأخذ فى إعتباره البعد المكانى خلال وضع خطة إقتصادية إجتماعية عمرانية على

أساس الموارد الطبيعية والبشرية المتوفرة بالإقليم ، ويقوم كل أقليم من أقاليم الدولة بوضع خطته الإقليمية ، والتى تشمل مشروعات وأنشطة إجتماعية وإقتصادية تساعد على تطوير جميع أقاليم الدولة ، وبالأخص الأقاليم المتخلفة منها ، لكى تلحق بالأقاليم الأكثر تقدما ، ولهذا لا تختلف أهداف الخطة الإقليمية كثيرا عن الأهداف الرئيسية للخطة العامة للدولة ، فالهدف فى الإثنين واحد وهو إحداث تنمية فى المجتمع .

وبالنسبة للدول النامية يجب أن تكون هناك سياسة ملائمة يعتمد عليها لتحقيق التنمية والتغلب على مظاهر الفوارق الإقليمية ، ويقول رجال الإقتصاد أن هناك أكثر من إستراتيجية يمكن إتباعها لتصحيح إختلال التوازن بين الأقاليم فى النمو منها :

- إستراتيجية الإنتشار .
- إستراتيجية التمركز .
- إستراتيجية الإنتشار بطريقة أقطاب النمو .

إستراتيجية الإنتشار Decentralization

وهى إنتشار التنمية فى باقى أقاليم الدولة على أساس تطبيق المساواة والعدالة ، وهى تعتمد على توزيع الإستثمارات والسكان والأنشطة على أقاليم الدولة المختلفة وذلك من أجل إحداث درجة من النمو فى مختلف الأقاليم ، وتحقق هذه الإستراتيجية درجة من العدالة من حيث توزيع المشروعات على الأقاليم المختلفة .

وبمعنى آخر تستخدم إستراتيجية الإنتشار فى حالة الرغبة فى تحقيق درجة أكبر من العدالة بين الأقاليم، بحيث يتم نشر الإستثمارات فى المناطق المختلفة ، مما يشجع على تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة ، ويعمل على تنمية الريف ، والهدف هو تحسين ظروف الريف والمدن الصغيرة والمتوسطة الحجم لتقليل الهجرة إلى المدن الكبرى المتروبوليتانية .

وقد إنتهجت بريطانيا هذه السياسة منذ الحرب العالمية الثانية حيث أقيمت المدن الجديدة الإنجليزية بهدف وقف تيار الهجرة إلى لندن من الأقاليم الأخرى فى شمال إنجلترا وويلز وتخفيف الضغط عليها ، ويبلغ عدد المدن الجديدة الإنجليزية أكثر من ٣٠ مدينة (بخلاف المدن التوابع) ، تفاوتت أحجام هذه المدن عند بداية إنشائها بين ٣٠ - ١٢٠ الف نسمة ، ثم ذاد حجمها بعد ذلك ، والأجهزة المسئولة عن تنفيذ هذه المدن هيئات حكومية مستقلة ، وتعد التجربة الإنجليزية ناجحة وممتازة وذلك لكفاءة التخطيط وواقعيته ودقته، وتعتبر بريطانيا رائدة العالم فى الأخذ بأسلوب بناء المدن الجديدة .

ويقول بعض الإقتصاديين أنه من الصعب تطبيق هذه الإستراتيجية فى الدول النامية ، وذلك بسبب محدودية مواردها ، ، وبذا يصعب توزيع هذه الموارد المحددة على اقاليم الدولة المختلفة ، لأن ذلك لا يضمن تلقائية النمو ، ولا يساعد على جذب أنشطة جديدة ، وبالتالى يؤخذ على هذه الإستراتيجية أنها تزيد من نمو الأقاليم المتقدمة أصلا ، وتفاقم المشكلة التى كانت موجودة فى الأقاليم المتخلفة ، وتتسع الفجوة بين الأقاليم .

إستراتيجية التمركز Centralization

وهى عبارة عن التركيز على نمو المدن المتسلطة على أساس تحقيق الكفاءة الإقتصادية ، ويرى بعض الإقتصاديين أن إستراتيجية التمركز هى أنسب الإستراتيجيات بالنسبة للدول النامية ، وهى تقوم أساسا على تركيز الموارد والجهود فى أكبر المدن (عدد محدود يتراوح بين مدينة أو إثنتين) لما لهذه المدن الكبرى من مزايا ، والنقد الموجه إلى هذه الإستراتيجية أنها تركز التنمية فى مناطق وتهمل مناطق أخرى قد يكون لها طاقات وموارد يمكن عن طريق توجيه الإستثمارات إليها تحقيق معدل نمو مرتفع .

وتستخدم إستراتيجية التمركز عن طريق اللامركزية داخل الأقليم ، وذلك عن طريق إنشاء المدن الضواحى حول المدن الكبرى المكتظة بالسكان من أجل تخفيف الضغط عليها ، وقد إنتهجت الحكومة الفرنسية هذه السياسة عام ١٩٦٥ وذلك بإنشاء ثمانية مدن جذب فى بعض الأقاليم لتخفيف الضغط على باريس ، وبالرغم من كبر حجم هذه المدن إلا أنها ظهرت عاجزة عن مواجهة قوى الجذب الشديدة لباريس ، وترتب على ذلك أن ظهرت إستراتيجية جديدة ، وهى محاولة العلاج من داخل حدود إقليم باريس ، ووفقا لذلك تم إنشاء ٥ مدن جديدة فى ضواحى باريس Suburban Periphery بهدف تحويل العمالة والسكان والأنشطة عن باريس وتخفيف الضغط عليها .

ويقول رجال التخطيط العمرانى أن هذه الإستراتيجية خلقت مشاكل عمرانية حادة ومعقدة فى معظم المدن الكبرى بالدول النامية مما يصعب معه حلها على المدى القريب .

إستراتيجية الإنتشار بطريقة أقطاب النمو Growth Poles

تستند هذه الإستراتيجية إلى فكرة أقطاب النمو حيث يتم تنمية عدد محدود من المناطق تتمتع بإمكانيات للنمو الإقتصادى ، ويتم تكثيف مجهودات التنمية بها بحيث تصبح قطبا للنمو بالنسبة للمناطق المحيطة بها ، قطب ينمو ويشع النمو إلى هذه المناطق عن طريق مجموعة من الأنشطة القائدة المتكاملة والمتوطنة فى القطب، غير أنه لابد من وجود مركز نمو قائم ، أو محتمل لإستقطاب التنمية ، وذلك للتغلب على ظاهرة تسلط المراكز الحضرية الكبرى Urban Primacy.

ويتطلب نجاح هذه الإستراتيجية وجود لامركزية إدارية وتوافر البنية الأساسية والخدمات ، من أجل ضمان الترابط بين أقطاب النمو والأسواق ، وفى حالة إفتقار الدولة لهذه الشروط لا يتوقع لهذه الإستراتيجية النجاح ، إلا أذا كانت هناك أقطاب نمو قريبة من المدن الرئيسية التى بها الحكومة المركزية .

وتعمل إستراتيجية الإنتشار بطريقة أقطاب النمو على تركيز الإستثمارات فى أكثر المدن إتساعا ، وهو ما يطلق عليه القطب المضاد أو تعمل على توزيع الإستثمارات على عدد مختار من المناطق – أقطاب النمو – التى تتسم بمميزات تؤهلها للنمو ، بحيث تنمو وتشع التنمية حولها ، وبذلك تتمكن هذه الأقطاب من جذب السكان والأنشطة من المدينة المركزية مما يخفف الضغط عليها ، ومن الأمثلة الواضحة التى أخذت

بأسلوب القطب المضاد :

إسلام أباد مقابل روالبندى — نيودلهى مقابل دلهى

بومباى الجديدة مقابل بومباى — ريوديجانيرو مقابل بيونس أيرس

أنقرة مقابل إسطنبول

ورغم أن المدن الجديدة تنشأ عادة كعواصم مهمتها الأولى هو تخفيف التكدس السكانى فى الأقليم الحضرى الكبير ، إلا أنها بدورها تعد مجالا لإنتشار مناطق وضع اليد ، فحينما أصبحت تركيا جمهورية عام ١٩٢٣ نقلت العاصمة من إسطنبول إلى أنقرة التى لم يصل عدد سكانها فى ذلك الوقت إلى ٢٥ ألف نسمة ، وإحتلت أنقرة محل إسطنبول ولكنها أصبحت تضم أكبر عدد من مدن الصفيح (الجيسكوندو) ونفس الأمر حدث فى برازيليا التى كانت فى البداية رمزا للإدارة حيث إنتشرت مدن الصفيح حولها .

تنمية المدن المتوسطة والصغرى Medium and Small Cities

يمكن أن تساهم اللامركزية الحضرية التى توجه تيار الهجرة الداخلية إلى خارج العاصمة وإلى تنمية شبكة من المدن الصغيرة والمتوسطة التى تشمل مدن المحطات ومدن الأسواق ومدن الخدمات ، وهكذا يؤدى توزيع الهجرة الداخلية عموما إلى تقليل مدن الصفيح فى العاصمة ، كما تساهم فى تقوية الهيكل الحضرى فى الدول النامية الذى هو ضعيف وهش فى أغلب الأحوال .

وهناك بعض الأولويات التى يجب أن تؤخذ فى الإعتبار عند تنمية هذه المدن :

١- تنمية المدن المتوسطة القريبة من المدن الكبرى المتروبوليتانية لتستفيد من المزايا الموجودة فى المدن الكبرى ، ولكن يجب ألا يكون هذا القرب عاملا يساعد المدن الكبرى على إبتلاع المدن المتوسطة أثناء نموها .

٢- تنمية المدن المتوسطة البعيدة عن المدن التروبوليتانية لتصبح مراكز جذب مضاد يجذب النازحين من الريف وكذلك بعض الأنشطة الإقتصادية والإجتماعية التى تحتكرها المدن الكبرى .

٣- تنمية المدن الصغرى فى الأقاليم الريفية والمتخلفة جدا وذات الكثافة السكانية المنخفضة ، وذلك لعدم وجود مدن متوسطة فى مثل هذه الأقاليم ، وتطوير هذه المدن تدريجيا حسب خطة مرسومة إلى مراكز توجد فيها وحدات إقتصادية ومرافق وخدمات ذات حجم كبير ، وبمعنى آخر تنمي المدن الصغيرة بوعى وعناية لتصبح مدنا متوسطة .

٤- تختار المدن المتوسطة والصغيرة المطلوب تنميتها على أساس وضعها الإستراتيجى بالنسبة للريف الذى ستخدمه وسهولة إتصال أهل الريف بها وبمقوماتها الإجتماعية والإقتصادية التى يمكنها أن تساعد على دفع عجلة التنمية ، ومدى توفر الخدمات والمرافق بها ووضع الجهاز الإدارى بها .

٥- تطوير محاور المواصلات لربط المدن الصغيرة والمتوسطة الموجودة فى الأقليم والتى تعمل على خلق

ظروف مواتية لنمو وتطوير مراكز حضر متوسطة عديدة أخرى تلحق بها مدن صغيرة وقرى كبيرة للنمو .

تنمية الريف Rural Development

دلت التجارب على أن تحسين ظروف الحياة فى المدن الكبيرة لا يؤدى إلى حل مشاكل الحضر بل إلى زيادة النزوح من الريف إلى هذه المدن ، وذلك لتزايد قوة جذبها للنازحين ، وكنتيجة لذلك بدأت أنظار المهتمين بمشاكل التحضر وتخطيط التنمية تتجه نحو أسلوب آخر هو التنمية الريفية على أساس أن هذا الأسلوب سيقضى على عوامل الطرد ، وبالتالى وقف تيار الهجرة والنزوح منه ، فتنمية المناطق الريفية هى إستراتيجية عكس إستقطاب المدن الكبرى ، ومخالفة إستراتيجية تركز الإستثمارات فى مدينة واحدة تقضى بتوزيع الإستثمارات ونشرها وتنمية المناطق الريفية ، وتهدف هذه الإستراتيجية إلى تحقيق العدالة بين المناطق المختلفة وإزالة الفوارق بين الريف والحضر .

وتنمية القرية وتحويلها إلى بؤرة إنتاجية متكاملة يتم من خلال تكثيف الجهود المبذولة لتحسين مستوى معيشة المواطن المقيم فى القرية ودفعه إلى عدم تركها للمشاركة فى عجلة الإنتاج بكفاءة وجدية إسهاما للدور التموينى المنتظر من القرية ، وبدون تلك الجهود الكافية فى هذا الشأن ستظل القرية رافدا هاما من روافد الهجرة الداخلية ، بما فى ذلك من آثار سلبية على تنمية القرية ذاتها وعلى الجهود المبذولة لتنمية المحافظات الحضرية المستقبلة للمهاجرين ، خاصة إذا كان من ضمن المشاكل التى تواجهها حاليا القرية مشكلة البطالة العامة ، بالإضافة إلى وجود صورة أخرى من البطالة داخل القرية لا تعانى منها المناطق الحضرية ، وهى البطالة الموسمية المرتبطة بالطبيعة الموسمية للنشاط الزراعى ، الأمر الذى يتضمن ضمن ما تتطلبه أعمال تنمية القرية .

وتتم تنمية الريف على أساس تخطيط سليم يهدف إلى تحقيق المقومات الأساسية لحياة الرفاهية ، يبدأ بتحسين الكتلة السكنية وتعديل وتهذيب طرقها وردم البرك والمستنقعات وتحويلها إلى مساحات مفتوحة وتشجيرها وتحديد مناطق الإمتدادات العمرانية وإصلاح المساكن القائمة ورفع مستواها وإنشاء مساكن جديدة صحية فى مناطق الإمتداد وتخطيط مراكز تجميع الخدمات تتوسطها بيوت الثقافة والمدارس والمستشفيات العامة ومراكز الصيانة للآلات الزراعية وتوفير المرافق والمراكز التجارية وإدخال الصناعات الحرفية والصغيرة والبيئية .

وتوصى منظمة الأغذية الزراعية الدولية F.A.O بعدد من التوصيات منها : الإسراع بتحسين الزراعة الوطنية ، وتنويع الزراعات ، وتحقيق سياسات عمل لصالح الشبان الريفيين ، وإخراج القرى من عزلتها عن طريق إنشاء الطرق ومد شبكات المياه والصرف الصحى وتطوير العلاج الطبى وبناء المستوصفات والخدمات الأخرى وتحقيق سعر منتظم ومريح للمحاصيل الزراعية .

وبعض الخدمات التعليمية والصحية لا يمكن توفيرها على مستوى كل قرية لهذا يجب تخطيط هذه الخدمات فى إطار تتكامل فيه رأسيا فى نوعياتها وأفقيا على مستوى الوحدة التخطيطية : قرية أو مجموعة من القرى أو مركز إدارى .

وأصبحت الأمية عقبة كؤود فى سبيل تقدم برامج التنمية الإجتماعية والإقتصادية ، فلا يمكن أن تتحقق مثل هذه العمليات والتخلص من العادات والتقاليد الضارة والنهوض بالريف فى مجتمع تسود غالبيته الأمية بمختلف أنواعها ، وتقع على الحكومة المسئولية الأولى فى تخطيط برامج محو الأمية ، وعدم تركها للجهود التطوعية وربط هذه البرامج بخطط التنمية .

كما يجب أن يتحمل التعليم مسئوليته فى النهوض بالريف عن طريق ربطه بالتخطيط ، فترتبط مدرسة القرية ببرامج التنمية المحلية وأن تتضمن البرامج الدراسية علوم بيئية تتمشى مع البيئة المحلية مثل مقررات عن تحسين الصحة والمسكن ، وأن يشترك التلميذ حسب قدراته فى عمل المباحث الميدانية وتحسين المسكن الذى يعيش فيه ، والهدف من ذلك هو خلق وعى عند التلاميذ يمكنهم من أن يحسوا بمشاكلهم ويتحمسون لحلها ويستفيدون خبرة ودراسة علمية وتطبيقية كما يكتسبون خبرة عن الحياة الديمقراطية الحقة .

تخطيط المدن
City Planning

يجب أن يشمل التخطيط الإقليمى التخطيط الحضرى ، فالمخطط العام لأى مدينة يجب أن يتم فى إطار التخطيط الإقليمى للإقليم الذى تقع فيه المدينة ، ويستهدف المخطط العام فى كثير من الدول إلى تحسين العشش ومدن الصفيح والمناطق العشوائية والمناطق المتخلفة بوسط المدينة وتوفير البيئة السكنية الصحية وتوجيه عمليات التنمية العمرانية فى المدينة ، وينظم المخطط إستعمالات الأراضى السكنية والتجارية والصناعية وغيرها .

والمدينة الحديثة هى قطعة أرض إختارها الناس ليعيشوا عليها ، وليعملوا فيها ويتحدثون ويتاجرون ويصلون ، هى قطعة من الموزاييك Mosaik تتكون من مساكن ومحلات تجارية وصناعية ومصانع ومكاتب ومدارس ومكتبات ومسارح ومستشفيات وحدائق وأماكن إجتماع ومراكز حكومية ومحطات مطافئ ومكاتب بريد ، نسجت مبانيها مع بعضها ومع شبكات الشوارع والطرق والقنوات المائية وغيرها .

وترتيب هذه الوظائف والخدمات بصورة جيدة هى وظيفة المخطط العام ، فالمدينة محملة بتراكمات كل هذه الوظائف ، وأى تغيير فى أى جزء منها سيؤثر على الأجزاء الأخرى ، فمساكن جديدة تعنى شبكة مرور جديدة على شبكة شوارع جديدة ، ومحلات جديدة وأطفال أكثر فى المدرسة ، وماء أكثر للشرب ورى الحدائق ، وزيارات أكثر للحدائق وأيضا عوائد ورسوم بلدية أكثر .

ويقصد بالمخطط العام الشامل مخطط يحضر أساسا لكل السياسات الخاصة بعمليات التنمية العمرانية داخل حدود المدينة ، ويعتبر مرشدا لتوجيه عمليات التنمية العمرانية فى المدينة للإرتقاء بمستوى الصحة العامة والأمن والأمان والراحة لكل سكان المدينة ، فهو ينظم وينسق العلاقات المركبة والمعقدة المتداخلة بين إستعمالات الأرض ، ويرسم خريطة النمو والتغيير ، ويشرح شكل وخواص الصورة التى يحاول المجتمع أن يحققها خلال فترة زمنية معينة .

يهدف التخطيط العام للمدينة إلى حل المشاكل العمرانية الحادة وعلى رأسها النمو العشوائى وإنتشار الأحياء المتخلفة وتوفير بيئة سكنية صحية آمنة جميلة وجذابة لتحقيق معيشة مريحة لسكانها ، وتوفير شبكة من الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية ... ، وشبكة من الطرق ووسائل النقل لتنقل الركاب والسكان بطريقة إقتصادية ومريحة وبكفاءة عالية ، كما تهدف إلى توفير مساحات كافية للنشاط التجارى والصناعى فى مواقع مناسبة وتوفير فرص عمالة وغيرها من الأهداف الأخرى .

ولإعطاء مثال على ذلك كانت خطة إنماء مدينة كراتشى (٧٤ - ١٩٨٥) تستهدف برنامجا لتحسين مدن الصفيح كعنصر ضمن جزء أشمل من الخطة هو الإمتدا المكانى (العمرانى) للعاصمة فى خلال السنوات التى تلت الخطة ، وكان من المتوقع إزالة المناطق السيئة غير الصحية ، وتكامل مدن الصفيح ومستعمرات

وضع اليد مع النسيج الحضرى Urban Fabric وتقوية المراكز الثانويةالمميزة التابعة للمركز الرئيسى ، وكذا إنشاء المساكن الإجتماعية اللازمة للحرفيين وللقطاع غير المخطط وللعمال المشتغلين فى المؤسسات الصناعية الواقعة فى مناطق قريبة .

ولتحقيق أهداف التخطيط تم إجراء المباحث والدراسات الميدانية فى المجالات المختلفة وتحليل هذه الدراسات ثم تحضير المخطط العام .

الدراسات العمرانية Physical Studies

تبدأ عملية التخطيط مع المدينة الحالية كما تعيش الآن ، وبالتالى فإن من الضرورى معرفة الطريقة التى تستعمل بها أرض الحضر ، أى الإستعمالات المختلفة للأرض فى الوقت الحاضر ، لهذا يجب عمل مباحث تسجل الوضع الحالي ، ومن هذه المباحث يمكن تحديد الشكل الطبيعى للمدينة بدقة ، وعلى هذا يمكن تحديد المتغيرات المطلوبة فى المخطط العام المقترح .

وتعطى دراسة إستعمال أرض الحضر وشكلها معلومات عن الهيكل الطبيعى الذى يحوى سكان المدينة وأنشطتهم المختلفة ، وتغطى هذه الدراسة عدة موضوعات لها إتصال بإستعمال أرض الحضر من حيث حسن إستعمالها أو سوء إستعمالها أو عدم إستعمالها ، وتساهم هذه المعلومات فى عمليات التحليل وإتخاذ القرارات الخاصة بإعادة تخطيط إستعمالات الأرض ، وهذه الموضوعات هى*

١- مباحث عن إستعمال أرض الحضر – الكتلة المبنية .

٢- مباحث عن الأرض الفضاء .

٣- مباحث عن حالة المبانى ومستوى البيئة العامة ؟

٤- دراسة عن الرسوم البلدية (العوايد) للإستعمالات المختلفة للأرض .

٥- دراسة عن أسعار ارض الحضر .

٦- دراسة النواحى الجمالية فى الحضر .

٧- دراسة حياة الحضر التى يفضلها سكان المدينة .

وتتفاوت درجة العمق فى كل من هذه الدراسات حسب أهميتها .

فبالنسبة للمباحث الميدانية عن إستعمالات الأرض تتناول الدراسة كيفية تجميع البيانات وطرق عرضها، وأنسب عرض لهذه المعلومات هو العرض الجغرافى لإستعمالات الأرض بالنسبة للأنشطة المختلفة الغالبة كمكان العمل ومكان السكن ومكان الترفيه ، وتوجد خرائط أخرى لحالات خاصة مثل الخرائط التى

* F. Stuart Chapin : Urban Land Use Planning. (Urbana: University of Illinois Press - 1965) PP. 354 - 338.

توضح المساحات المائية فى المدن التى بها بحيرات أو لها سواحل على البحار ، وبجانب كل هذه الخرائط يعمل ملخص إحصائى لمساحات الأرض . ويوضح شكل (٢٥) إستعمالات الأرض لمدينتى الزقازيق والفيوم بمصر .

وتتناول مباحث الأرض الفضاء وصف للقدرة الإنتاجية لهذه الأرض من ناحية إمكانية إستعمالها لأغراض السكن أو التجارة أو الصناعة سواء وجدت هذه الأرض فى داخل الكتلة السكنية أو خارج المدينة وتسمى خرائط هذا النوع بخرائط القدرة الإنتاجية ، ويرفق مع هذه الخرائط ملخص إحصائى عن خواص هذه الأرض من ناحية التضاريس وصرف المياه السطحية من عليها وخطوط المرافق العامة التى تخدمها وكذلك باقى الخدمات الضرورية لها .

وبالطبع تمثل خرائط إستعمالات الأرض وخرائط الأرض الفضاء أرض الحضر المطلوب دراستها وتخطيطها أى أن :

أرض الحضر = خرائط إستعمالات الأرض + خرائط الأرض الفضاء

وتشمل المباحث الخاصة بحالة المبانى ومستوى البيئة دراسة البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها، أى دراسة الحالة الطبيعية للمبانى والنواحى الإجتماعية والإقتصادية الصحية لهذه البيئة ، وعلى ضوء هذه الدراسة يمكن تحديد الأماكن المختلفة أو القديمة غير الصحية ، ويرفق مع هذه الخرائط ملخص إحصائى عن حالة هذه المبانى ، وتعطى خرائط المناطق المتخلفة مع خرائط الأرض الفضاء ذات الإنتاجية أى الممكن إستعمالها لأغراض الأنشطة الحضرية صورة أو شكل المساحة التى سيحدث فيها النمو الأساسى للمدينة فى المستقبل وذلك من خلال :

- المناطق المتخلفة المطلوب إزالتها وإعادة تخطيطها وتعميرها .
- إمتداد المدينة خارج حدودها على الأرض الفضاء .

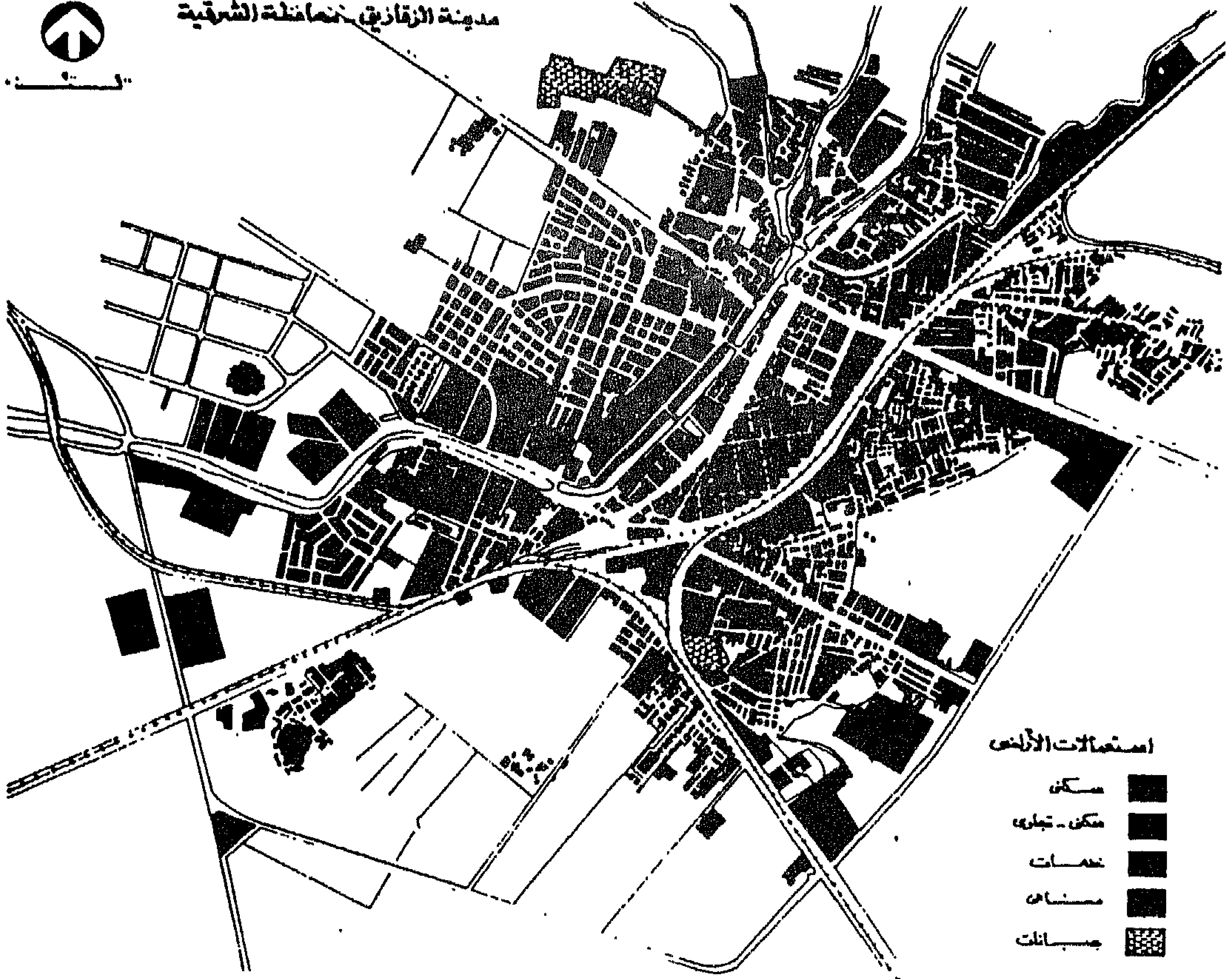
والإثنان هما العمليتان الأساسيتان لنمو الحضر أى أن :

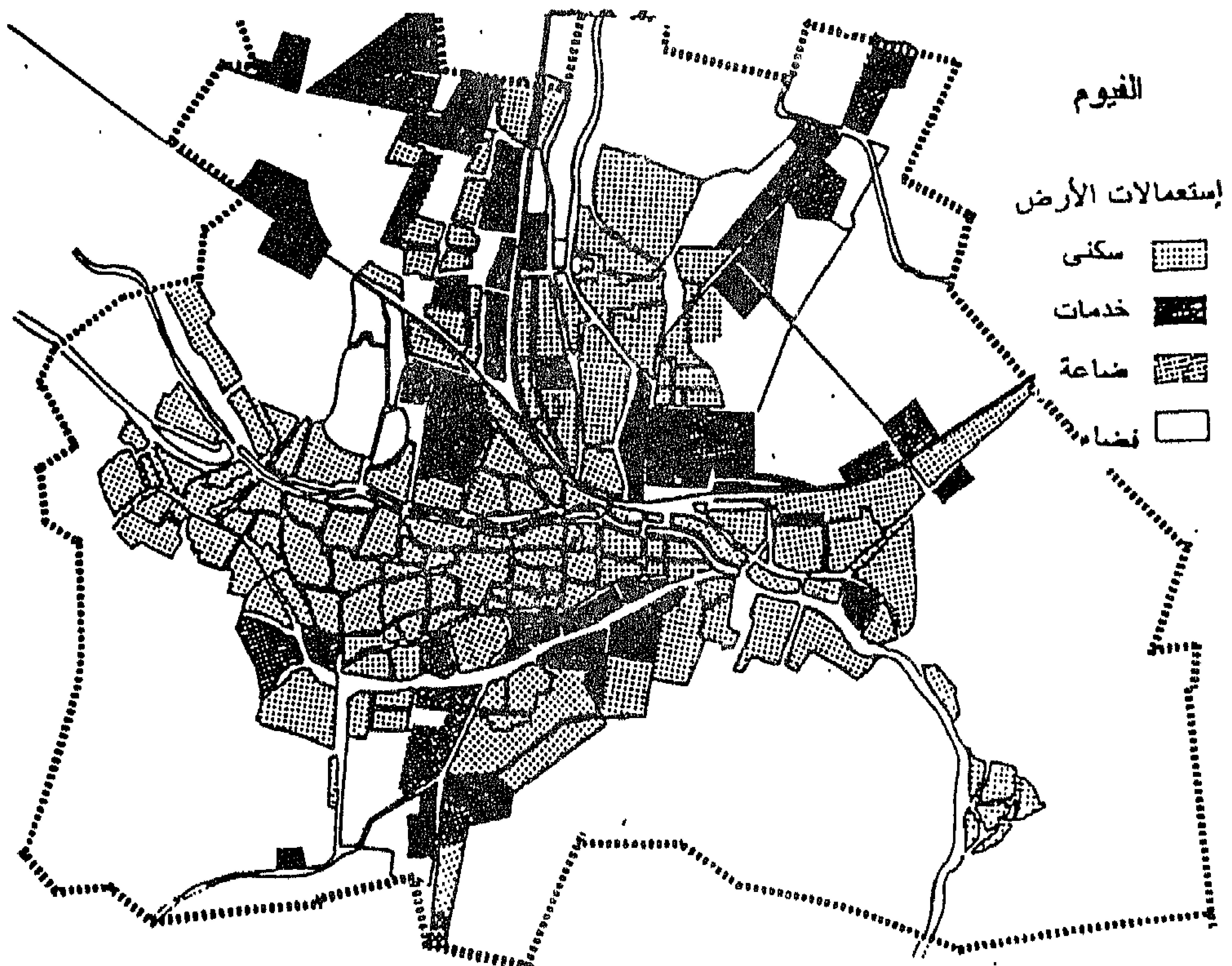
مساحة أرض التنمية = مساحة المناطق المتخلفة + مساحة الأرض الفضاء التى ستمتد المدينة عليها

أما دراسة العائد من إستعمال الأرض والذى يسمى بالرسوم البلدية فتختبر هذه الدراسة السياسة السارية وأسلوب البلدية فى توفير الخدمات والمرافق العامة لمختلف أنواع إستعمالات الأرض فى مختلف أرجاء المدينة داخل حدودها أى داخل كردون المجلس ، كما تختبر تقديرات الرسوم البلدية بالنسبة للكثافات المختلفة المعرضة للتغيرات الجذرية أو التغيرات المفروضة .

بالنسبة لدراسة أسعار الحضر فيمكن عن طريق هذه الدراسة تقدير قيمة هذه الأرض ، وبهذا يمكن معرفة ما هو الإستعمال الإقتصادى الأمثل الذى يجب أن تكون عليه ارض الحضر ، على أن يؤخذ فى الإعتبار عند إجراء هذه الدراسة عاملى الزمان والمكان حيث أنهما مفتاح الحل لطريقة تحديد سعر الأرض ،







شكل (٢٥) إستعمالات الأراضى لمدينتى الزقازيق والفيوم بمصر

ومن هذا يمكن معرفة أفضل إستعمال لها وما يجب أن تكون عليه ، وهذه الدراسة لها إتصال مباشر مع دراسة إستعمال الأرض ودراسة الأرض الفضاء حيث تعطى أساسا يؤخذ فى الإعتبار عند تخطيط الإستعمالات المختلفة .

أما دراسة النواحى الجمالية فهى عبارة عن دراسة الأماكن الجميلة مثل المناظر الطبيعية على شواطئ الأنهار والبحار والبحيرات ومراكز الإشعاع الحضرى والمناظر الطبيعية الأخرى وكذا أشكال المبانى الجميلة التي ترمز إلى فكرة محددة وكذا مناظر تجميع المبانى بأشكال جميلة والشوارع الواسعة والميادين وغيرها .

وأخيرا فإن دراسة سلوك الناس وأفضلياتهم فى إستعمال الأرض يعنى حياة الحضر التى يفضلها سكان المدينة ، وتوفر هذه الدراسة معلومات هامة يجب أن تؤخذ فى الإعتبار عند إعادة تخطيط هذه الإستعمالات لى أساس فكرة حياة الحضر التى تدور فى أذهان سكان المدينة موضوع الدراسة .

الدراسات الإجتماعية والإقتصادية Social and Economic Studies

إذا أظهرت الدراسات العمرانية أن خواص المدينة معقدة ، فإن الحقائق الإجتماعية والإقتصادية تكون أشد تعقيدا ، فالناس يميلون إلى إخفاء الحقائق عن الحالة العمرانية وعن إستعمالات الأرض عندما تطلب منهم اللوائح ذلك ، ولكن عندما يطلب منهم إعطاء معلومات وبيانات عن أعمارهم ودخولهم وأوجه الإنفاق وعن النواحى الصحية ، فإن مثل هذه المعلومات تعتبر شخصية يميلون إلى إخفائها ، على الرغم من أهميتها وضرورتها ، لتحضير تخطيط يكون هدفه تحقيق رفاهية المجتمع المحلى .

المصدر الأساسى لهذه المعلومات (توزيع السكان حسب الأعمار والدخول وحجم الأسرة والنواحى التعليمية والإقتصادية والوظيفية ومعدلات المواليد والوفيات والهجرة ....) هو الجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء ، وغالبا ما يقوم الجهاز بتحليل هذه البيانات إلى جانب أوجه الإنفاق المختلفة مثل إنفاق الأسرة على الإيجار والأكل والملبس والخدمات والتسلية والنقل وعلى وسائل المعيشة الأخرى ، وتتوفر معظم هذه المعلومات والبيانات على مستوى المدينة ككل ، ومستوى المعيشة عامل هام لقياس الطلب على الإسكان .

والبيانات الخاصة بالجرائم تكون فى إدارة البوليس المحلى ، أما بيانات الأمراض والصحة فتكون فى الإدارات الصحية ، ويمكن الحصول على البيانات والمعلومات الأخرى من الجهات المعنية بها كالإدارات التعليمية والجامعات والنوادى والجمعيات الخيرية والمساجد الجوامع والكنائس والمتاحف والمعارض ، توضح كل دراسة المهن وأماكن العمل وغيرها من البيانات اللازمة لتحضير المخطط العام .

وتستخدم الطرق الإحصائية فى التنبؤ بحجم السكان والعمالة والمجالات المتعلقة بهما ، وزيادة السكان ظاهرة طبيعية ، أما زيادة سكان الحضر فهو إتجاه ناتج عن ضغط الإقتصاد وضغط الإجتماع ، وحيوية حياة سكان الحضر مهم فى بناء مدن جيدة حسنة ، وتوجد أثناء التخطيط وسائل لتنظيم توزيع السكان على المساحة الحضرية وتحديد كمية وقيمة الأرض المطلوبة لكل نشاط من الأنشطة الحضرية ، ولتوزيع الأرض توزيعا

عادلا حجما ومكانا يجب قياس متطلبات الإقتصاد ، لهذا يجب تنظيم الهيكل العمراني للمدينة بحيث يحتوى على كل الخدمات المطلوبة والنشاط الحيوى بطريقة يترتب عليها أماكن مناسبة مريحة سواء للمعيشة أو للعمل أو للترفيه .

والقوى العاملة هى أحدى وحدات القياس الهامة التى يقاس بها مدى حيوية النشاط الإقتصادى ، كما أنها تمثل فى نفس الوقت وحدة مفيدة فى تحديد الأرض المطلوب إستعمالها لمختلف الأنشطة الحضرية فتخدم التنبؤات الخاصة بالقوى العاملة فى مجال تخطيط إستعمال الأرض هدفين اساسيين هما :

- توفير المعلومات التى تهم الدراسة السكانية والتى تستخدم فى تقدير المساحات المطلوبة للإستعمالات السكنية والخدمات العامة لسكان المدينة .
- توفير المقياس اللازم لحساب مساحة الأرض المطلوبة للإستعمالات التجارية والصناعية .

ويذكر دائما فى مجال الدراسات السكانية أن الهجرة تعتبر عاملا هاما متغيرا يؤثر على نمو سكان الحضر ، ولما كان من الممكن تنظيم الهجرة وإتجاهاتها ووضع قواعد لها عن طريق التحكم فى توفير فرص عمالة ، فإن التنبؤ بالقوى العاملة يوفر لنا وسيلة هامة لقياس الهجرة ومدى تأثيرها على نمو السكان وعلى إتجاهات نموهم فى أرض الحضر .

أما بالنسبة إلى أن دراسة القوى العاملة توفر مقياسا سليما لقياس متطلبات الأرض اللازمة للإستعمالات التجارية والصناعية ، فتستعمل هذه الدراسة عند تخطيط أرض الحضر لتقدير المساحة اللازمة لهذه الإستعمالات على أساس وضع معدلات (كثافة عمالية) تلائم المنطقة موضوع الدراسة ، ويعبر عن هذه الكثافة بالآتى : عدد عمال الصناعة/فدان – أو عدد الأمتار المربعةمن الأرض/عامل فى الصناعة – أو عدد الأمتار المربعة من مساحة الأرضية/عامل فى التجارة* .

وتوجد فى كثير من الدول بسلسلة من الإحصائيات الخاصة بالقوى العاملة ، وتختلف هذه السلسلة من دولة لأخرى كما تختلف نوعية البيانات الموجودة بها حسب مدى تقدم الدولة فى مجال الدراسات الإحصائية، فيوجد فى كثير من دول العالم إحصائيات عن العاملين فى الأنشطة الصناعية والتجارية والخدمات الزراعة، كما توجد إحصائيات عن الأجور والدخل والإدخار وعدد المنشآت ، وبالطبع يختلف مستوى تجميع هذه البيانات فبعضها يجمع على مستوى الدولة وبعضها يجمع على مستوى الإقليم وقد يجمع البعض على مستوى المدينة أو القرية .

ولا شك أن عمليات التنمية الإقتصادية تؤثر على شكل وتقسيم أرض الحضر ، لهذا كان معرفة هيكل ووظيفة إقتصاديات الحضر أمرا ضروريا فى تحليل وتخطيط إستعمالات الأرض ، كما أن الكثافة العمالية وسط المدينة دالة للأنشطة الإقتصادية المختلفة ، هذا بالإضافة إلى أن الدراسات الإقتصادية توضح كيف نمت

---

* F. Stuart Chapin : Urban Land Use Planning, PP. 158 - 180 .

المدينة حتى وقتنا هذا ، فلقد إزدهرت عواصم الحضر الكبرى وترعرعت لأنها كانت تخدم كمراكز لإنتاج وتوزيع السلع والخدمات ، ويخلق نشاط الإنتاج والتوزيع فرص عمالة للسكان .

ومن هذه الناحية فإن إقتصاديات الحضر تؤثر على تنمية الأرض ، فالتوسع الإقتصادى وإزدياد الأعمال والصناعات ونمو السكان كل هذا يعنى مزيدا من الأرض المطلوب إستعمالها للأنشطة الحضرية المختلفة ، كما أن عناصر القوى الإقتصادية تمارس تأثيرها على شكل أرض المدينة ، ومن هذا يمكن للمخطط أن يستنتج معاييرا ومؤشرات لتقدير خواص التغيرات المطلوبة .

والدراسة الإقتصادية لها غرضان أساسيان بالنسبة لتخطيط المدينة : غرض أساسى وهو توفير معلومات عن الإقتصاد المحلى تساعد المجتمع المحلى على رسم سلسلة من الأهداف والسياسات ، وغرض فنى وهو تقدير كمى للعمالة والسكان فى المستقبل ، فتقدير عدد السكان عن طريق تقدير العمالة غالبا ما يكون إختبار للتقدير الناتج من الدراسات السكانية التى سبق شرحها ، ويستخدم التقدير الكمى للعمالة والسكان كمرشدين أساسيين عند تخطيط إستعمالات الأرض* .

تصميم المخطط العام The Master Plan

بعد دراسة الخلفية التاريخية للمدينة وإجراء المباحث الميدانية البيئية والعمرانية والإجتماعية والإقتصادية وإجراء التحليلات والخروج بالمعدلات التخطيطية الخاصة بمتطلبات المكان ومتطلبات المساحة فى ضوء السياسة العامة التى يضعها مجلس المدينة فى مجال التنمية العمرانية ، يضع مجلس المدينة السياسات التى تسير عليها المدينة فى عمليات التنمية ومنها :

- السياسة العامة المتعلقة بالمركز الرئيسى للمدينة – وسط المدينة – هل تؤكد السياسة على أن يبقى مركزا مسيطرا أم تنشأ مراكز فرعية فى كل أنحاء المدية أو يكون هناك تدرج هرمي لهذه المراكز .
- السياسة العامة المتعلقة بشدة كثافات التنمية مثلا هل هى كثافة سكانية عالية فى وسط المدينة ومتوسطة حول الوسط ومنخفضة في الضواحي ؟
- السياسة المتعلقة بالنمو العشوائى وعشش الصفيح وتجديد الأحياء وأساليب معالجتها .
- السياسة المتعلقة بتوزيع الخدمات ومدى إنتفاع الضواحي بها .
- السياسة المتعلقة بالنشاط الإقتصادى وتوزيع الصناعات .
- السياسة المتعلقة بالمرافق العامة ومدى إمتدادها خارج كردون المدينة .

ثم يخرج المخطط العام فى شكل مجموعة من الرسومات والخرائط يشرحها تقرير مرفق بها .

---

* William I. Goodman (ed) Principles and Practice of Urban Planning. Washington - ١٩٦٨. PP. ٧٦ - ٧٨.

مجموعة الخرائط وتشمل :

١- خرائط إستعمال الأرض موضحا عليها المناطق السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والزراعية.

٢- شبكات الطرق والشوارع الرئيسية والسكك الحديدية والمجارى المائية والموانى البحرية .

٣- خرائط مواقع الخدمات العامة : التعليمية والترفيهية والثقافية والإدارية ....

٤- خرائط شبكات المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء وغاز وتليفونات .

٥- خرائط أخرى مثل مراكز الحضر وتجديد الأحياء .

يحدد المخطط العام إستغمالات الأرض المختلفة السكنية والنجارية والصناعية والترفيهية ، فيحدد الأحياء السكنية والخدمات اللازمة لها كالمدارس والحدائق والملاعب والمتاجر والمساحات المفتوحة ، كما يضع المخطط المعايير والمعدلات التخطيطية لتوجيه المدينة فى مشروعاتها المختلفة ، وهو مرجع لكل عمليات التنمية الحضرية ، كما يحدد علاقة المدينة بالإقليم الذى تقع فيه وتكاملها مع الضواحى المحيطة بها، كما يشكل الأساس للمخططات التفصيلية لمشروعات تجديد الأحياء .

وبمعنى آخر يرسم المخطط العام السياسة العامة لعمليات التنمية العمرانية ، وبعد الموافقة على المخطط وإعتماده يصبح مستندا رسميا تسير عليه عمليات التنمية ، وتأتى بعد ذلك مرحلة التنفيذ حيث يترجم إلى مخططات تفصيلية منها مخططات تجديد الأحياء ، وتحتاج هذه المخططات دراسات تفصيلية – تناقش فى الجزء التالى .

الدراسات التفصيلية للأحياء
Detailed Studies

بعد إعتماد المخطط العام تقوم لجنة التخطيط بتحضير مخططات تفصيلية للمناطق والأحياء التى يتكون منها هذا المخطط ، وكذا تحضر المخططات الخاصة اللازمة لإزالة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة ، وبالإضافة إلى الدراسات السابقة التى جهز على أساسها المخطط العام تعمل دراسات إضافية لإعداد هذه المخططات خاصة بالنسبة للإستعمال الحالى لكل قطعة أرض فى منطقة الدراسة وعلى الأخص :

١- الإستعمال لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة .
٢- إشغالات المبانى .
٣- إشتراطات المناطق القائمة والمعمول بها إن وجدت .
٤- الأسعار التقديرية للأراضى .
٥- حالات وإرتفاعات المبانى .
٦- الكثافة السكانية ومعدل التزاحم .
٧- الكثافة البنائية التى تحقق الكثافة المنصوص عليها فى البند السابق .
٨- الخدمات التعليمية والترفيهية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها .
٩- شبكات المرافق العامة : مواقعها وقدراتها .....
١٠- شبكات الشوارع : قطاعاتها ومساراتها وحالاتها وتقاطعاتها .
١١- حركة المرور : الحجم والإتجاه - النقل العام ومساراته وسعته .
١٢- أماكن إنتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشارع .
١٣- المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها .
١٤- مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء .
١٥- طابع المنطقة .

الإسكان : حالاته وإستعمالاته Housing Studies

فى دراسة لهيئة الأمم المتحدة أوصت بضرورة أخذ العناصر الآتية فى الإعتبار عند عمل مباحث عامة عن حالات الإسكان فى الأحياء المتدهورة وغيرها من الأحياء السكنية الأخرى :

١- نوع المبنى من ناحية الإنشاء : هيكل خرسانى - حوائط حاملة ....
٢- مواد البناء بالنسبة للحوائط والأسقف والأرضيات والسلالم .
٣- نوع المسكن من الناحية المعمارية : مسكن مستقل - مساكن مصفوفة - عمارات متعددة الأدوار بمصعد - عمارات بدون مصعد .

٤- عمر المبنى وحالة العناصر التى يتكون منها وتشمل :
الهيكل : الحوائط - الأرضيات - الأسقف - السلالم - الأبواب - الشبابيك .
الأجهزة الصحية : مواسير المياه - أحواض غسيل الوجه - أحواض المطابخ - مواسير المجارى - صناديق الطرد - المراحيض - أجهزة حفظ القمامة - ...
الأجهزة الميكانيكية والكهربائية : شبكات الأسلاك الكهربائية - لوحات التوزيع - المصاعد ....
٥- المرافق العامة المتوفرة : مياه - صرف على المجارى العامة - صرف على خزانات التحليل - كهرباء - غاز - كيفية التخلص من القمامة ....
٦- كيفية توفير المرافق : عن طريق البلدية - بمعرفة المالك - بمعرفة شاغل المسكن .
٧- المساحة : مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى ومساحة الجزء المغطى بالمبنى ومساحة الجزء غير المغطى - النسبةالمئوية للمساحة المشغولة بالمبنى - مساحة ارضية جميع الأدوار ونسبتها بالنسبة لمساحة الأرض المغطاة بالمبانى .
٨- كيفية إنشاء المبنى : عن طريق مقاول - الحكومة - قطاع عام - جميعة تعاونية - بمعرفة المالك .
٩- ملكية الأرض والمبنى : الحكومة - جمعية تعاونية - المالك .
١٠- عدد الحجرات بكل وحدة سكنية وتوزيعها (نوم - معيشة - خدمات).
١١- الشاغلون للمسكن : عدد الأسر وتوزيعها حسب فئات السن والنوع والحالة الزواجية والتعليمية .
الكثافة : عدد الأفراد/الوحد السكنية - عدد الأفراد/غرفة نوم .
١٢- دخل رب الأسرة : الدخل الصافى والمصروفات الشهرية على المسكن والمرافق .
١٣- إستهلاك المرافق العامة : المياه بالمتر المكعب - الكهرباء بالكيلووات - الغاز بالمتر المكعب .
١٤- تكاليف الإنشاء : التكاليف النقدية - القوى العاملة المستخدمة فى عملية الإنشاء - المدفوعات الشهرية (كمبيالات) - الفائدة المالية الصافية من العقار - الإيجار الشهرى (إن كان مؤجرا) - تكاليف الصيانة الشهرية - تكاليف المرافق الشهرية - الضرائب والرسوم البلدية .

سوق الإسكان Housing Market

بجانب الدراسات السابقة عن حالات الإسكان يجب الحصول على معلومات وبيانات عن سوق الإسكان - وهى بيانات هامة وضرورية عند تقدير تكاليف الإسكان الجديد المطلوب لمن ستزال مساكنهم فى مشروعات تجديد الأحياء ، وتشمل هذه البيانات أسعار المساكن والأرض والإنشاءات السنوية الجديدة ، فسعر المسكن مثلا يعكس العلاقة بين العرض والطلب ، كما أن أسعار وإيجارات المساكن مرتبطان بدخل الأسرة وحجم الإنشاءات والتكاليف والخلوات الموجودة والضرائب .

وتشمل البيانات الخاصة بسوق الإسكان :

١- السعر الصافى للمسكن : متوسط اسعار الوحدات السكنية مختلفة الحجم (غرفة نوم واحدة – أثنتين – ثلاثة ...) ولمختلف أنواع المساكن (مساكن مستقلة – مصفوفة – عمارات ....) وبالنسبة للمستويات المختلفة (إسكان إقتصادى – متوسط – فوق المتوسط ....) .

٢- السعر الكلى للوحدة السكنية: السعر الصافى للمسكن وثمن الأرض – موقع الإسكان(فى قلب المدينة – على الأطراف – فى الضواحى) ، وسعر المسكن الكلى حسب موقعه بالنسبة للمنطقة التجارية (حيث الزبائن) أو المنطقة الصناعية (حيث تتوفر فرص العمل) أو المناطق الأخرى (حيث تتوفر الخدمات العامة) .

٣- سعر الأرض التى أدخلت عليها تحسينات نتيجة تقسيمها إلى قطع وتخطيط شبكة شوارع ومد خطوط مرافق (مياه – مجارى – كهرباء ...) وحساب سعر الأرض محمل عليها هذه التكاليف .

٤- سعر الأرض التى أدخلت عليها خدمات عامة : مدرسة إبتدائية – مركز تجارى – حديقة – ملعب – وحدة صحية – مركز إجتماعى ، وتحسب تكاليف هذه الخدمات على اساس مجموعة السكان ، أى التكاليف لكل ألف نسمة أو ألفين أو خمسة آلاف نسمة .

تقسيم البيئة السكنية والبيئة العامة إلى مستويات Evaluation

الدراسات التى تمت بعاليه تشمل مجالين :

- المسكن نفسه .
- البيئة العامة المحيطة به (من شوارع ومرافق وخدمات وغيرها) .

والهدف من كل هذه الدراسات هو تقييم كل من المجالين تقييما سليما للوصول إلى حكم سليم :

- هل المسكن قديم متهالك لا يصلح معه إلا الإزالة – أو أن حالته متوسطة تحتاج إلى بعض الإصلاحات – أو أنه جديد وجيد يستلزم الحفاظ عليه وحمايته من التدهور ؟
- وهل البيئة المحيطة بالمسكن بيئة متدهورة تنقصها الخدمات والمرافق ذات شوارع ضيقة مما يستلزم معه إعادة تخطيطها – أو أنها بيئة ينقصها بعض الخدمات – أو بيئة ذات مستوى تخطيطى ومعمارى عالى ممتاز تستلزم الحفاظ عليها وحمايتها من التدهور ؟

وللوصول إلى هذه الأحكام (إزالة – إصلاح – تحسين شامل – الحفاظ والحماية) يجب أن تكون هناك معايير تخطيطية وهندسية تقيم المسكن والبيئة العامة المحيطة به .

ومن الدراسات الموضحة بعاليه يمكن وضع معايير هندسية تقيس وتقيم كل عنصر من عناصر المسكن وإجمالى القياسات يوضح مستوى هذا المسكن :

فتقيس حالة الأساسات والهيكل الإنشائى وحالة السلالم والأبواب والشبابيك والأرضيات والبياض والأجهزة الصحية والكهربائية والتهوية والإضاءة الطبيعية ودرجة التكدس فى الوحدة ، وبالطبع يعطى لكل عنصر من

هذه العناصر درجات أو نقط حسب أهميته ، فبالطبع تستأثر النواحى الأمنية من الأساسات والهيكل الإنشائى بنقط أكثر بكثير من الأبواب والشبابيك .

كما توضع معايير تخطيطية تقيس وتقيم كل عنصر من عناصر البيئة العامة المحيطة بالمسكن وإجمالى النقط (القياسات) يوضح مستوى هذه البيئة .

ويغطى التقيم نسبة الأرض المغطاة بالمبانى بالنسبة لمساحة الأرض الكلية ، وطول الواجهات ، وعمق القطعة ، وعدد القطع فى البولك السكنى ومدى توفر المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء وحدائق ، وسعة الشوارع وتصميمها والخدمات العامة كالمدارس والوحدات الصحية ، والمصادر المقلقة للراحة والخطرة على صحة الإنسان ، كالضوضاء والأتربة والروائح الكريهة وكثافة المرور والبعد والقرب من السكك الحديدية ، وبالطبع يعطى لكل عنصر من هذه العناصر درجات أو نقط حسب أهميته .

وفى دراسة أمريكية لتقييم البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها وضعت ٢٠٠ نقطة تخلف (١٢٠ للمسكن و ٨٠ للبيئة) وزعت كل منها على العناصر المختلفة ، وبعد عمل المباحث وتقييم كل عنصر على هذا الأساس تجمع نقط التخلف لكل منها .

ويمكن على أساس ذلك تقسيم بيئة المسكن والبيئة العامة إلى مستويات ، وقد قسمتها هذه الدراسة إلى خمس مستويات : ممتاز – مقبول – مشكوك فيه – تحت المستوى – غير صالح بالمرة ؛ وذلك حسب إجمالى النقط وذلك حسب ما هو موضح بالجدول الآتى :

جدول (١١) تقسيم البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها
إلى مستويات حسب درجات التخلف

المستوى	نقط تخلف المسكن	نقك تخلف البيئة العامة	إجمالى نقط التخلف
ممتاز – أ	٠ – ٣٩	٠ – ١٩	٠ – ٥٩
مقبول – ب	٤٠ – ٥٩	٢٠ – ٣٩	٦٠ – ٩٩
مشكوك – جـ	٦٠ – ٨٩	٤٠ – ٥٩	١٠٠ – ١٤٩
تحت المستوى – د	٩٠ – ١١٩	٦٠ – ٧٩	١٥٠ – ١٩٩
غير صالح بالمرة – هـ	١٢٠ فما فوق	٨٠ فما فوق	٢٠٠ فما فوق

يتضح من هذا الجدول أن :

١- المساكن والبيئة العامة المحيطة بها التى تقع فى المستويين (د ، هـ) هى مناطق أو أحياء الغالبية العظمى من مبانيها وبيئتها متدهورة ومتهالكة وفقيرة صحيا لدرجة تتطلب الإزالة بالكامل Clearance وإعادة تخطيط وتعمير المنطقة .

٢- المساكن والبيئة العامة المحيطة بها التى تقع فى المستوى (جـ) هى مناطق أو أحياء تحتاج بعض مبانيها

إلى إزالة ولكن لا يتطلب الأمر إزالة المنطقة بأكملها بل إلى إصلاح وترميم فقط Up Grading .

٣- المساكن والبيئة العامة المحيطة بها التى تقع فى المستويين (أ ، ب) هى مناطق أو أحياء الغالبية العظمى من مبانيها جيدة يجب الحفاظ عليها من أى تدهور أو تسرب التخلف إليها Conservation .

وعلى أساس هذا التقييم فإنّ المساكن والأحياء المتدهورة سواء الموجودة فى وسط المدينة أو فى المناطق العشوائية تحتاج إلى إزالة ونقل سكانها إلى مناطق أخرى ، والغالبية العظمى من الدول النامية عاجزة عن توفير إسكان جديد لهؤلاء السكان ، ولذلك فهناك إتجاه قوى يطالب بتقليل الإزالة بقدر الإمكان ، وفى حالة الإزالة لأسباب قوية تقوم الدولة بتوفير أرض مجهزة بالبنية الأساسية من مياه وصرف صحى وكهرباء وبيعها إلى هؤلاء السكان بشروط ميسرة ومساعدتهم ماليا وفنيا فى بناء مساكنهم ، وسمى هذا الأسلوب شبكات الإستقبال – أو الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات .

أما المساكن التى حالتها متوسطة ولا تحتاج إلى إزالة فيمكن إصلاحها وتحسينها وتطوير بيئتها بتوفير بعض المرافق والخدمات العامة الضرورية – وتمثل هذه المناطق الغالبية العظمى من برامج تجديد الأحياء فى دول العالم بأجمعه .

وسيتناول الجزء التالى هذين الموضوعين : الإصلاح والتحسين – وشبكات الإستقبال والأرض المجهزة بالخدمات .

الإصلاح والتحسين
Upgrading - Rehabilitation

الواقع أن أسلوب إصلاح المناطق العشوائية وتحسين المناطق السيئة والمتدهورة الموجودة فى وسط المدن أسلوب يفرض نفسه لأسباب مالية ، حيث أن السلطات لا تملك التمويل اللازم لإعادة إسكان الأسر محدودة الدخل فى مساكن جديدة ، ويعتبر إصلاح مناطق النمو العشوائى وتحسين المناطق السيئة فى وسط المدينة عمليتين مختلفتين إلى حد كبير ، ولكن يمكن دمجهما تحت موضوع واحد لأنه فى كلتا الحالتين سيبقى السكان فى مساكنهم ويشاركون فى البناء بالجهود الذاتية التى يتضمنها مشروع الإصلاح والتحسين ، وترجع أفضلية الحل عن طريق الجهد الذاتى المعان لإعتبارات إقتصادية ، هذا بالإضافة إلى أنه فى بداية السبعينيات حل تيار فكرى جديد محل المفهوم التقليدى القائم على هدم وإزالة وإعادة تعمير المناطق القديمة ، على أساس أنها مناطق تتميز بالأصالة الإجتماعية وبالعلاقة النشطة مع المدن المحيطة .

ومن ضمن توصيات مؤتمر الإسكان العالمى عام ١٩٧٦ :

١- "إصلاح المستوطنات الموجودة يجب أن يعتمد على تحسين طرق المعيشة والسكن والبيئة ، مع إحترام تقاليد وآمال السكان خاصة الفقراء منهم" . وتستهدف هذه التوصية المناطق السيئة التى يراد إزالتها وإعادة تعميرها نتيجة لسوء حالتها وعدم ملاءمتها للإشتراطات الصحية ، ولكن الحل المفروض يتمثل فى الإحتفاظ بالمسكن بقدر الإمكان مع توفير المرافق العامة والخدمات وفرص العمالة .

٢- التوصية الثانية موجهة للحكومات وتنص على "ضرورة توفير الخدمات وإعادة تنظيم المناطق العشوائية وذلك بتشجيع المبادرات الأهلية المحلية ودمج الفئات السكنية الهامشية فى كيان الإقتصاد الحضرى" .

ويشمل إصلاح مناطق الإسكان العشوائى جانبين :

- التحسين البيئى العمرانى .
- تنمية الحياة الإجتماعية .

جانبان غير منفصلان بوصفهما وجهان لعملة واحدة ، وأى برنامج إصلاح لهذه المناطق لابد وأن ينبع من التعرف على مثل هذه الإمكانيات الإجتماعية الموجودة بالمنطقة _مثل جمعيات تنظيم الأسرة وتنمية المجتمع المحلى .... ، ومن أهم أهداف العمل الإجتماعى فى إصلاح المناطق العشوائية هو تحويل هذه التنظيمات المحلية البسيطة إلى مؤسسات دائمة فى الحياة الإجتماعية القادرة على أن تلعب دورا وظيفيا على المدى الطويل .

أما الإصلاح البيئى فيشمل عدد من المشروعات الصغيرة مثل مد مياه الشرب والمجارى والطرق والإنارة ، يليها قائمة طويلة من الخدمات الناقصة مثل المدارس والمستوصفات والأسواق والمراكز الإجتماعية، أما تحسين المسكن فيشمل إعادة تنظيم القطع السكنية وهدم المبانى الآيلة للسقوط وغير المستعملة وإصلاح

المساكن والعمل على تخفيض الكثافة السكانية (١)

وعادة ما يقع عبء المبادرة الأول فى الإصلاح على السكان أنفسهم ، فيبدأ الأمر بمطلب جماعى للسكان الفقراء ثم يبدأ عمل البلدية أو المجموعات السياسية أو الجمعيات الخيرية ، ويسبق عملية الإصلاح مسح شامل عن النواحى الإجتماعية والسمات المعمارية للمنطقة موضوع الدراسة ، ويتوقف العمل الجدى على مدى صدق المعلومات عن حالة المكان ، وقد يبدو من الأصوب أحيانا أن يتم عمل مسح عام بالعينة ثم يبدا العمل ، ثم تجرى مسوحات متعمقة على تفصيلات معينة بعد ذلك .

وتشمل البيانات التى لابد أن تتوفر عن الظروف الراهنة (بالإضافة إلى ما سبق مناقشته) : عدد وحالة المساكن ومواد البناء المستخدمة ، ونظام ملكيات قطع الأرض السكنية وإستخدامات المسكن والمرافق العامة ، بالإضافة إلى الخدمات الموجودة ، والتقسيم العشوائى للمنطقة ، والخصائص الديموجرافية للسكان المقيمين وأصلهم وأنماط الأسر والحالة الزواجية ، وصورة الوضع الحالى بالنسبة للسكان وبالنسبة للمقيمين خارج المنطقة ، والأنشطة الإقتصادية ، والظروف الصحية ، ودرجة الإكتفاء الذاتى الغذائى .

وعندما يتم تجميع هذه المعلومات لابد من توفير صورا فوتوغرافية للمناطق السيئة فى لحظة معينة، وتقييم المقومات التى تتحكم فى عملية الإصلاح ، وتبعا للعدد الكبير من حالات الفقر يجب إختيار أسلوب معين للإصلاح ، ويجب أن يكون هذا الإختيار من جانب السكان أنفسهم فهم يقدرون أكثر من غيرهم ما هو أهم بالنسبة لهم ، وقد يكون ترتيب الأولويات الذى يتم عادة بالإضافة إلى تشريع إشغال الأرض كالآتى : الماء والصرف الصحى ثم رصف الطرق والخدمات الصحية فتوفير فرص العمل والتكوين المهنى وأخيرا المدارس والأسواق والخدمات الأخرى .

ولا يأتى المسكن الجديد عادة ضمن قائمة الأولويات المطلوبة بإلحاح ، مما يعطى مبررا لعمليات الترميم حيث يحتفظ بالمساكن القائمة مع تحسينها وذلك أفضل من الهدم والإزالة وإستثمار كل الأموال فى بناء عدد محدود من المساكن الجديدة .

ويجب أن تحتوى خطة الإصلاح على قائمة الخدمات التى ستوفر للسكان وعلى تحديد موعد التنفيذ المأمول حسب الأولويات التى حددها السكان أنفسهم ، ثم وصف تفصيلى للوسائل التى ستستخدم لإنشاء كل نوع من الخدمات ، كما يجب تحديد برنامج لكل قطاع مع بيان المشاركين والدور والمسئولية التى يضطلع بها كل منهم : البلدية -مشرف العمل - مكتب المشروع - الإتحادات المحلية - ممثلوا واضعى اليد.

ويجب أن تحتوى الخطة أيضا على وصف أشكال المشاركة الشعبية والأساليب والمناهج المناسبة للتعاون بين السلطات والسكان ، والعلاقات التى سوف تنعقد بين مختلف المشاركين ، ... وأخيرا التوقعات المالية مع تحديد التمويل وإستخداماته .

التنفيذ : يجب تنظيم مرحلة التنفيذ وفق مؤشرات الأولويات التى يضعها سكان المنطقة المطلوب تحسينها ، ففى برنامج تحسين الكامبونج بأندونيسيا ، تم أولا تحسين الطرق الرئيسية التى تتصل بمداخل مدن الصفيح ، ثم مهدت ممرات المشاة ، وتبع ذلك إنشاء مراكز العناية الطبية وشبكة تنقية المياه ، ثم جهز بكل حى مكان لتجميع القمامة والتخلص منها ، ثم أنشئت المدارس المحلية ، وتحسن الإمداد بالمياه بإستخدام طواحين الهواء والآبار الإرتوازية قليلة التكاليف ، وشجعت الحكومة السكان – الذين عملوا بطريقة أفضل – على إستثمار وقتهم فى إطار برنامج البناء بالجهود الذاتية ، ولكى يساهموا فى جزء من التمويل اللازم .

ويمثل الجزء الأول من مرحلة التنفيذ فترة إنتقالية تتعود الأسرة خلالها على مساندة الفوائد التى يحققها التقدم العام لمدينة الصفيح ، وتنتهى هذه الفترة الإنتقالية حينما يتحقق الحد الأدنى من التجهيزات الأساسية عن طريق السكان أنفسهم ، فتصبح مداخل مدينة الصفيح فى حالة جيدة ، وتنتهى أعمال الصرف اللازمة لتجنب أخطار الفيضانات التى تسببها الأعاصير ، وعلى المستوى الصحى يصبح من الممكن توفير الإسعافات الأولية للمرضى ودفن الموتى ، وتصبح الشوارع أكثر نظافة حيث يتم التخلص من القمامة ، وتحل مشكلة مياه الشرب وتوجد المغاسل والحمامات العامة ، وتنشأ المراحيض والمجارير ، وتبدأ خدمات عامة أخرى فى العمل مثل النقل الجماعى (الأتوبيسات) على مستوى المجاورة أو الحى ، كما تبدأ الإنارة العامة ودوريات الشرطة اللازمة لحماية أمن السكان ، وترمم وتصلح المساكن ، وتحل المواد المناسبة محل الأسقف المصنوعة من الطين وفروع الأشجار ، وتفتح النوافذ فى الحوائط ، كما يتم طلاء بعض المساكن ، ويظهر الفصل الأول من المدرسة ، ويحتفظ بقطعة أرض تخصص كسوق مكشوفة ....

أما الجزء الثانى من مرحلة التنفيذ فيشمل إعداد مدينة الصفيح للإندماج مع النسيج الحضرى الحقيقى Urban Fabric ، حيث يتم رصف معظم المداخل والطرق الرئيسية الداخلية ويتوفر مركز صحى لكل حى ، ونظام للتخلص المنتظم من القمامة ، ويتوافر الماء تدريجيا للأسر فى مساكنها ، كما يتم التطهير عن طريق البيارات والمجارى ، وتسير خطوط الحافلات (الأتوبيسات) لربط مدينة الصفيح بمركز المدينة ، كما تتم إنارة الشوارع والميادين العامة ويتوفر الأمن للسكان ، كما يجرى ربط شبكات المرافق المحلية (الماء والكهرباء والصرف الصحى) بالشبكة العامة للمدينة ، وتصبح كل المساكن مبنية من مواد ثابتة ، كما تتم توسعة أو تعلية كثير منها فى ظل إشراف فنى ، وعلاوة على المدارس والأسواق يتم إفتتاح أماكن الإجتماعات والمحال العامة التجارية وورش الحرفيين ، كما يتم تجهيز المساحة الخضراء الأولى .

وتنتهى مرحلة التنفيذ إلى مرحلة تقييم المشروع ، ويتم التقييم بطريقة مستمرة ، وخاصة بعمل موازنة أو مقارنة بعد إنتهاء المرحلة الإنتقالية ، ويسمح هذا التقييم بتصحيح بعض مسارات البرامج المستقبلية أو بعبارة أخرى يجيب التقييم على الأسئلة الآتية : هل تحققت الأهداف ؟ ... هل إتبعت الأولويات وفق الترتيب الذى رغب فيه السكان ؟ ... هل تؤدى بعض التحسينات إلى آثار جانبية ؟ ... ويعتبر التقيم داخليا حينما يجيب على هذه الأسئلة الفنيون المشرفون ، كما يعتبر التقييم خارجيا حينما يعطى المستشارين الذين لم يشاركوا فى

المشروع ملاحظاتهم عما تـم إنجـازه ، وتصبـح النتيجـة أكـثر موضوعيـة حينمـا يجمـع بيـن التقيمييـن الداخلـى والخارجى .

وحتى تتمكن حكومات الدول النامية من تبنى سياسة متناسقة على المدى الطويل لإدماج مـدن الصفيـح والمناطق العشوائية مع النسيج الحضرى ، تظهر صعوبات عديدة يجب التغلب عليها ، فلابـد مـن التوقـف عن إعتبار التحسين لصالح الأسرة الفقيرة عملا من أعمـال الشـفقة ، حيـث أن هـذا النمـط مـن الحلـول يفـترض أن سكان مدن الصفيح ليسوا صالحين من الناحية الإجتماعية للتكيف ، وتعتبر المنطقة فى هذه الحالة مكانا يستقبل المعونة ، ويظل سكانها إذن فى حالة إعتماد مـتزايد علـى المركـز الحضـرى ، وعلـى العكـس مـن ذلـك تسـمح سياسة الإندماج لمدينة الصفيح فى النسيج الحضرى بأن تلعب دورا هاما فى الإقتصاد الحضرى.

وينبغى فى مشروعات الإصلاح أن توجه عناية خاصة لفئتين أكثر ضعفا مـن غيرهمـا همـا : النسـاء والأطفال فى سـنى عمرهـم المبكـرة ، فالبيئـة الحضريـة تفـرض مسـئولية ثقيلـة علـى النسـاء فـى المجموعـات محدودة الدخل ، وحيث أن أزواجهن يكونوا عاطلين أو عاملين من الباطن ، فيجب عليهن القيام بأعمـال لتـأمين دخل إضافى للأسرة ، وتؤدى برامج التكوين المهنى والتدريب العملى للنساء إلى تحسين مستوى معيشة الأسرة ورفع دخلها النقدى ، وبالنسبة للأطفال فـإنهم يكـبرون وسـط هـذه الظـروف السـيئة ، ولابـد أن تحتـوى برامـج إصلاح مدن الصفيح على جوانب خاصة تهتم بالأطفال ، ويتم ذلـك عـن طريـق إنشـاء مراكـز رعايـة الأمومـة والطفولة ، ومساعدة الأم فى الإهتمام بطفلها .

الإشغال غير الشرعى للأرض : الإجراء الواجب إتخاذه هو تشريع الإشغال غير الشرعى ، فإذا كانت الأرض المغتصبة من الملكيات العامة ولا تقع بالفعل ضمن منطقة محجوزة فـى إطـار المخططـات العامـة الحضريـة ، فالتشريع فى هذه الحالة يرتبط بمشاكل خطيرة – على الأقل من ناحية المبدأ ، أما من الناحية التنفيذية فلابد مـن إتخاذ إحتياطات معينة حيث يلى توزيع الحكومة لسـندات الملكيـة ظهـور المضاربـات العقاريـة علـى الأرض ، وذلك ما حدث فعلا بعد تطبيق قانون الملكيات القومية فى السنغال بعد عام ١٩٦٤ ، أو حينما إعـترفت حكومـة المكسيك بالمستعمرات العمالية (مدن الصفيح) .

وقد يكون من المفيد لعلاج ذلك أن تخضع الأرض الحكومية المشرعة لنظام مـن الإسـتغلال أو التملـك بعقود تنفذ على المدى الطويل أو ما يسمى Lease Hold التملك لأجل ، وعندمـا يتـم ذلـك يتحقق لواضـع اليـد ولأسرته ضمانات الإشغال ، ومن جهة أخرى يتحقق الأمان من مخاطر المضاربة العقارية بالنسـبة للمسـتعمرة ككل .

أما حينما تكون الأرض المغتصبة من الملكيات الخاصة فـإن الأمـر يبـدو أكـثر خطـورة حيـث يحـاول أصحاب هذه الأرض بيعها للحكومة بأسعار مرتفعة .

وهكذا تصبح الأوضاع العقارية فى مدن العالم الثالث سيئة للغاية ، فالأرض اللازمة للتخطيط لا يتوفر

منها حتى الحد الأدنى الذى يتفق مع الطلب عليها كما أن الإستخدام الجيد للأرض يسير نحو الفشل ، سواء بسبب التجزئة المستمرة للملكيات إلى قطع صغيرة ، أو لعدم وجود سياسة محلية للإحتياطى العقارى.

ويقتضى إعادة إسكان المقيمين فى المناطق السيئة ومستعمرات وضع اليد توفير مساحات كبيرة من الأراضى ، كما تحتاج السلطات العامة إلى أهداف واضحة.ووسائل مناسبة تسمح بتطبيق سياسة عقارية متناسقة ، ويتطلب ذلك التحكم فى السوق العقارية والسيطرة على المضاربات ، بالإضافة إلى زيادة العرض من الأراضى التى يتوقع تخطيطها ، وإنشاء أو تطوير الجهاز الحكومى الذى يتولى إدارة الأراضى العامة ، وتهيئة موارد مالية كافية لهذا الجهاز بمده مثلا بجزء من القيمة المضافة الناتجة عن الإستثمارات المحققة على الأراضى العامة .

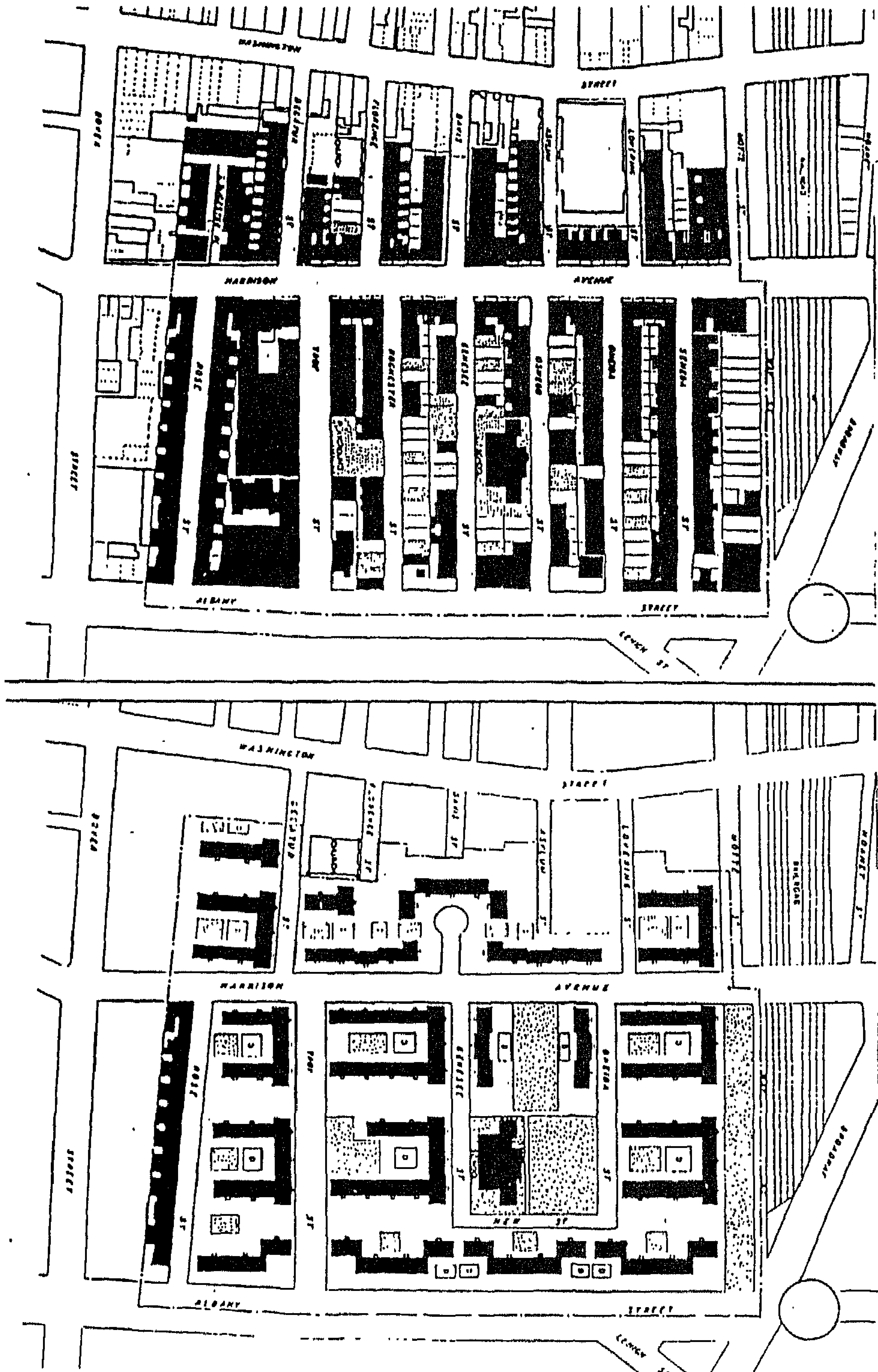
وفى الهند – على سبيل المثال – أعدت مدينة نيودلهى برنامجا لشراء الأراضى على أساس مبدا البيع الإجبارى للأراضى الخاصة وتمكنت المدينة نتيجة لذلك من إمتلاك نصف المساحة التى تتطلبها الخطة الحضرية فى المناطق المتحضرة والتى يبلغ إجمالها ٢٦ الف هكتار ، كما تم ضبط عمليات التداول العقارية وتقنين إستخدامات هذه الأرض .

إعادة تخطيط بعض المناطق : فى عمليات الإرتقاء والتحسين يحتاج الأمر فى بعض الحالات إلى شق شوارع جديدة وتوسعة وإعادة تخطيط وتهذيب بعض الشوارع القائمة ، ويوضح الشكلان (٢٦ ، ٢٧) نموذجان : الأول لمنطقة متدهورة بمدينة بوسطن بالولايات المتحدة والتخطيط المقترح لها ، والشكل الثانى يوضح كتلة مبنية على أرض زراعية بإمبابة دون تخطيط مسبق لها والتخطيط المقترح لها* .

---

* محمد السيوفى : تحضر الأرض الزراعية فى القاهرة . مدرسة العمارة والتخطيط MIT ١٩٨١ .

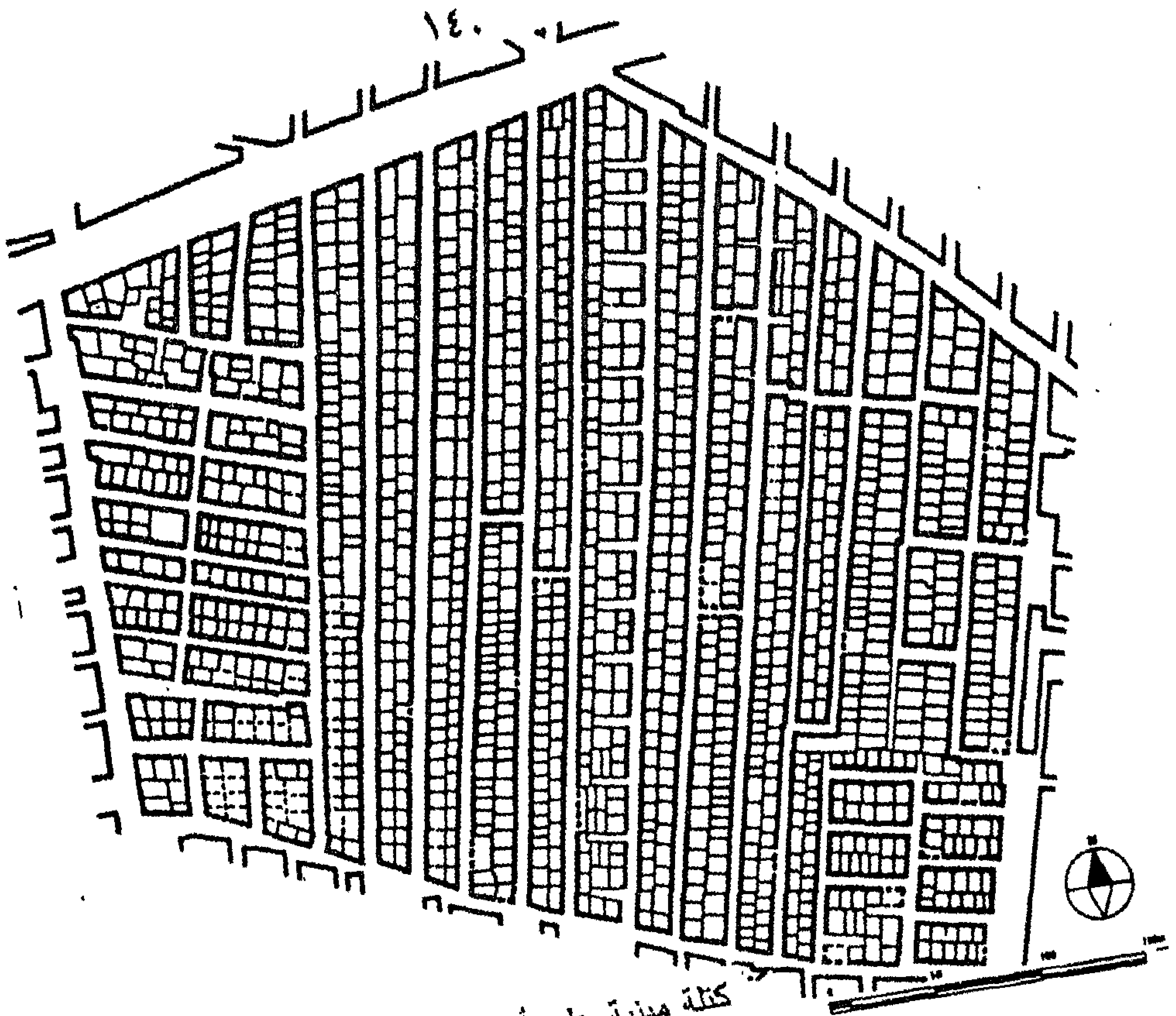
منطقة متدهورة بمدينة بوسطن



التخطيط المقترح لتحسين المنطقة

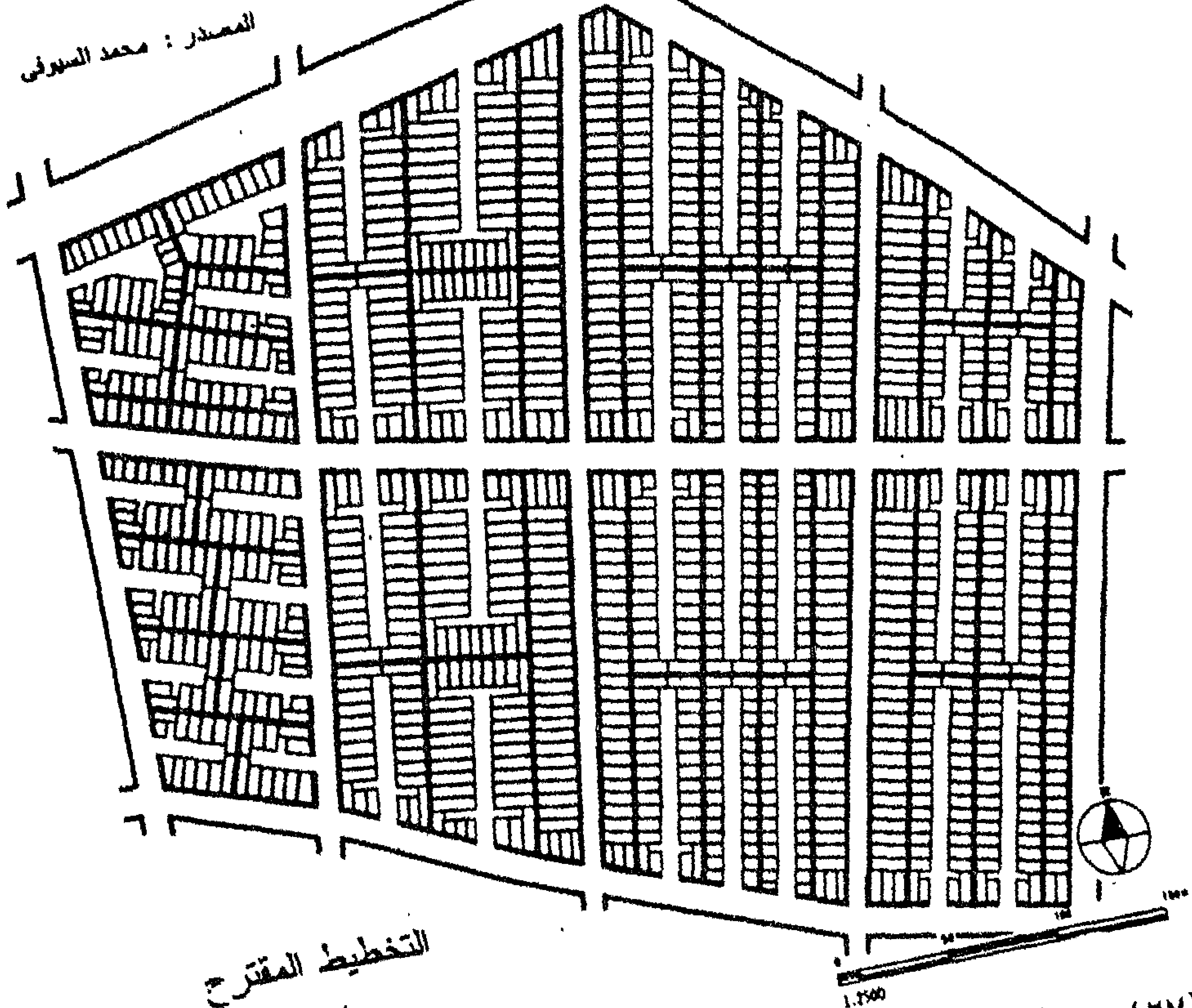
المصدر قسم التخطيط - مدينة بوسطن

شكل (٢٦) منطقة متدهورة بمدينة بوسطن والتخطيط المقترح لها



كتلة مبنية على أرض زراعية بامبابة دون تخطيط

المصدر : محمد السيوفي



التخطيط المقترح

شكل (٢٧) كتلة مبنية على أرض زراعية دون تخطيط والتخطيط المقترح لها

الأرض المجهزة بالمرافق
" شبكات الإستقبال "
Site and Services

تتكاثر مستعمرات وضع اليد فى العالم ونتيجة لهذا التكاثر ظهرت فكرة أسلوب شبكات الإستقبال الذى يسمى أحيانا (الموضع والخدمات) أو (الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات) ، ويسمح هذا بتوفير كميات كبيرة من قطع الأرض المجهزة لتنفذ عليها برامج البناء بالجهود الذاتية ، بطريقة تؤدى إلى إقتصاد فى إنفاق الموارد الحكومية المحدودة .

فتنشأ مدن جديدة تمتص الضغط السكانى على المناطق العشوائية ومدن الصفيح الموجودة فعلا ، وتصبح ظروف المعيشة أفضل مما هى عليه فى المناطق السكنية القديمة ، وتستخدم إمكانيات المشاركة الشعبية والطاقة الإدخارية لأسر واضعى اليد بطريقة أفضل ، ويخطط لإنشاء فرص عمالة فى نفس الوقت الذى يتم فيه تخطيط الموقع ، ولا تصبح هناك مشكلات تتعلق بالإستغلال العشوائى للأرض ، بل تكون المرافق والخدمات والبيئة أفضل مما لو تم الأمر فى ظل مشروعات الإصلاح ، على اساس أنها تنشأ هنا نشأة جديدة بدلا من إصلاح وترميم الشبكات القديمة .

وفى مشروع شبكات الإتصال (الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات) يبدأ عادة بتسوية الأرض وتجهيزها بالطرق ، وإنشاء الصرف الصحى وشبكات المياه النقية والكهرباء ، وبناء المدارس والمستوصفات، وجمع القمامة وتوفير خدمات الوقاية من الحريق وغيرها من الخدمات العامة ، وتنشأ هذه المشروعات عادة بالقرب من أماكن العمل ، كما تهيأ فرص عمل جديدة فى بناء المساكن ذاتها .

ومن هنا يمكن إعتبار عمليات الإصلاح الوضعى لمدن الصفيح ومشروعات شبكات الإستقبال ، افضل طريقتين لإستثمار المشاركة الشعبية فى الإسكان فى إطار الجهد الذاتى المعان ، وتعالج مشروعات شبكات الإستقبال مشاكل أكثر تعقيدا ، ويعتبر توفير أرض البناء أهم المشاكل ، حيث تعتبر مقوما أساسيا ويعنى وجودها التغلب على العقبات التى تعوق الأسر الحضرية الفقيرة عن تحسين ظروفها المعيشية ، ولأنها من جهة أخرى تسمح بتكلفة أقل من إنشاء الخدمات العامة الأساسية التى لا تمكن إيجادها بمثل هذه السرعة وبمثل هذه التكلفة إذا حاولت الأسرة بمفردها توفير هذه الخدمات ، ويعتبر توفير مياه الشرب وإنارة الشوارع والتخلص من الفضلات وإنشاء الطرق المؤدية إلى هذه المناطق مقومات أساسية أيضا ، أما العناصر الأخرى فى مشروعات شبكات الإستقبال فتشمل إنشاء الخدمات الإجتماعية والصحية والمدارس والمراكز الإجتماعية ومراكز الشرطة والملاعب الرياضية ، ومن الطبيعى أن يحتوى المشروع على قطع أرض تخصص للسكن وأخرى تخصص للأنشطة التجارية والصناعية .

ويتكون السكان فى بعض مشروعات الإستقبال من فئات إجتماعية عديدة تنتمى إلى مستويات إجتماعية

وإقتصادية مختلفة ، وفى مثل هذه الحالات يمكن تبنى سياسة دعم مباشر وغير مباشر للفقراء ، وقد يقتضى ذلك تغطية الموسرين لكل النفقات ، مع طلب تسديد مبالغ شهرية بسيطة من الأسر الفقيرة ، ويقتضى تنظيم المشورع توزيع المسئوليات على السلطات والهيئات الخاصة والمستفيدين من المشروع ممثلين فى إتحاداتهم وتنظيماتهم .

ويستغرق إنجاز مشروعات شبكات الإستقبال وقتا طويلا بداية من مرحلة الدراسات الأولية وتجهيز المرافق الأساسية وحتى التنمية النهائية للمناطق المخططة ، تقام بعض هذه المشروعات بعيدا عن مركز المدينة حيث ثمن الأرض أقل ، ويمكن أن ينتهى المشروع فى هذه الحالة إلى مدن جديدة حقيقية مبنية بالجهود الذاتية، وهناك مشروعات أخرى أقل طموحا فى حجمها وفى تمويلها تقع على حُدود التجمع الحضرى ، ثم هناك فئة ثالثة من المشروعات تشمل بالإضافة إلى إنشاء شبكات الإستقبال إصلاحات لمدن الصفيح الموجودة والمجاورة للمشروع ، حيث يتم تخفيف الكثافة السكانية فى مدينة الصفيح بإنتقال بعض السكان إلى المواقع المخططة وبناء مساكنهم بالجهد الذاتى .

ومن المعتاد توزيع الأعباء المالية فى مشروعات شبكات الإستقبال بالطريقة الآتية :

- تجهيز المواقع والخدمات العامة لتحملها ميزانية السلطات العامة .
- أما بالنسبة لشراء الأراضى والبناء فيتحمله السكان .

وفى عام ١٩٧٠ كانت بورسودان تضم ١٢٠ الف نسمة يسكن أكثر من نصفهم فى أماكن مزدحمة تحولت إلى مناطق متدهورة سيئة ومدن صفيح ، ونتيجة للهجرة السكانية المستمرة بمعدلات عالية تكدست المناطق السيئة بالوافدين الجدد ، ولم يجد أمام هؤلاء الوافدين سوى الإتجاه إلى مستعمرات وضع اليد فى المناطق الهامشية ، وطرحت خطة عامة لبورسودان بواسطة هيئة دوكسيادس الإستشارية بناء على طلب البلدية ، التى كانت عاجزة تمام عن مواجهة هذا المد السكانى فى هذه المناطق الحضرية الهامشية .

وقرر مجلس بلدية بورسودان وقتئذ تخطيط مدينتين جديدتين صغيرتين على أساس نمط شبكات الإستقبال هما : ديم جيلود Dim Gilode وديم مايو Dim Maio ، وتقع ديم جيلود على بعد ٢ كم من منطقة سيئة جدا لدرجة لا يمكن معها القيام بأى إصلاح ، بل كان لابد من القيام بعملية هدم وإزالة ، وقد نشأت هذه المنطقة السيئة على مساحة قريبة من ورش إصلاح السفن ليتم الإستفادة من فرص العمل المتاحة هناك .

وإستفاد الموقع الجديد المخطط من هذه الميزة بوجوده قريبا من مكان العمل ، وجهزت قطع أراضى تتراوح مساحة القطعة بين ١٠٠ - ٢٠٠ متر مربع لإعادة إسكان واضعى اليد ، كما أنشئت بعض الخدمات وتم إستفتاء سكان المنطقة حول الطريقة التى يرونها مناسبة لتنظيم إنتقالهم إلى ديم جيلود ، ووزع واضعو اليد فى مجموعات تتكون كل منها من ٢٠ شخص .

وتولت البلدية تعبئة عمال البناء المهرة ، بالإضافة إلى توفير مواد البناء والتجهيزات الأخرى اللازمة،

وتبعا للفقر الشديد الذى يعانى منه واضعو اليد تقرر إستخدام المواد القديمة التى كانت الأكواخ مبنية منها ، وقسمت الفرق إلى مجموعتين ، تتولى إحداهما هدم المبانى الموجودة فى الموقع القديم ، وتجميع مواد البناء التى سيعاد إستخدامها لتنقل بالشاحنات إلى الموقع الجديد ، بينما تولت المجموعة الأخرى فى ديم جيلود بناء الغرف الأولى فى المساكن الجديدة ، وطلب المشاركين إستكمال مساكنهم الجديدة بمساعدة أسرهم وأصدقائهم .

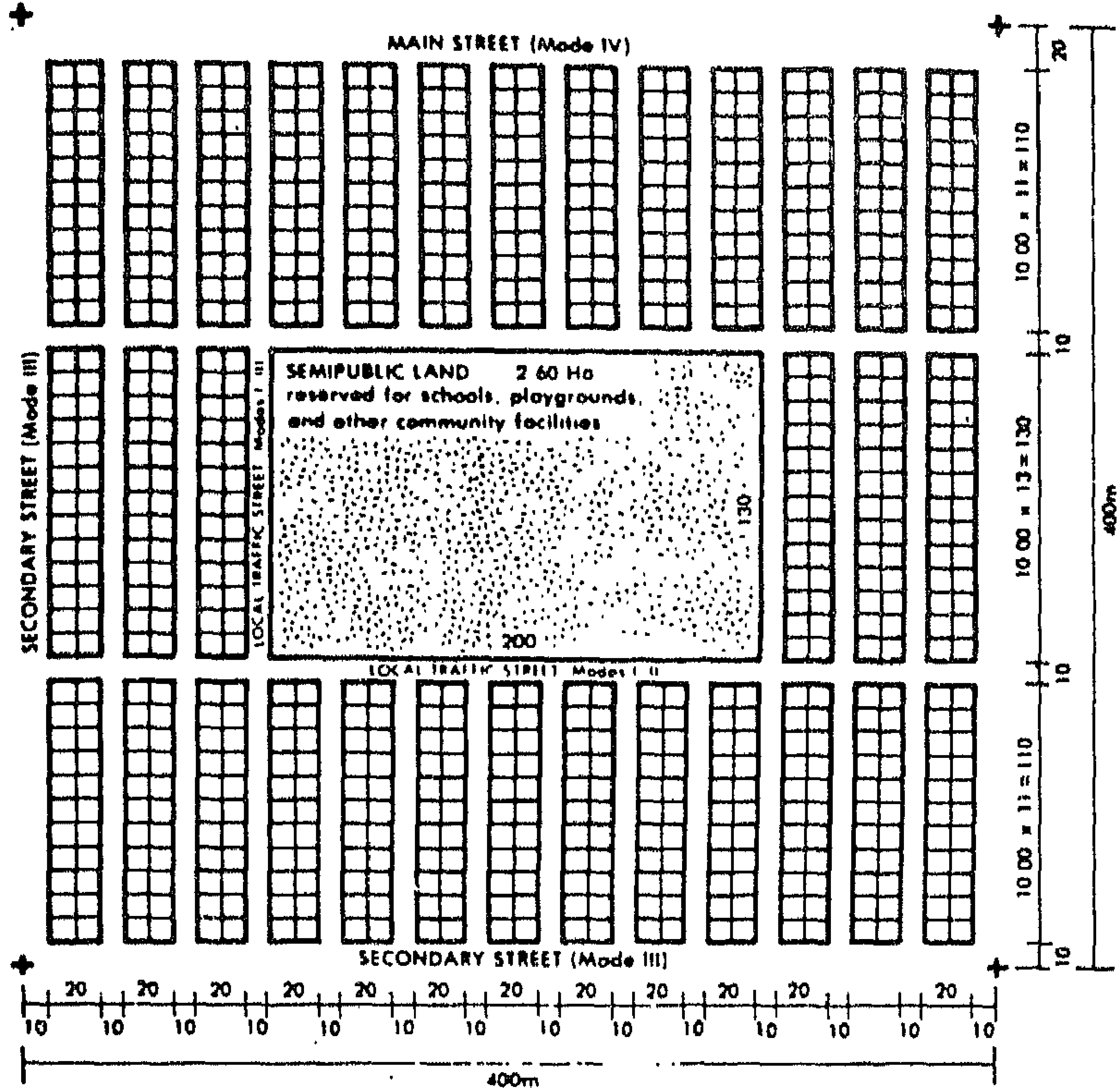
أما بالنسبة للمدينة الجديدة الأخرى وهى ديم مايو فقد تم تخطيطها وبناؤها بالجهود الذاتية على غرار ديم جيلود .

البنك الدولى : تشير التقديرات التى يصدرها البنك الدولى بالنسبة لهذه المشروعات إلى بعض المعلومات المهمة منها أن إختيار الموقع يرتبط إرتباطا وثيقا بمدى إتساع المشروعات وبالمساحات المختارة للقطع ، ففى المدن الكبيرة غالبا ما تكون بين مركز المدينة وموقع المشروع مسافة طويلة حيث أسعار الأراضى تتناقص فى الضواحى البعيدة ، كما يسهل الحصول على ارض ذات مساحات كبيرة يملكها فرد واحد ، وهو أمر أفضل من ضرورة الإتصال بعدد كبير من صغار الملاك ، وعلى هذه الهوامش تقوم مستعمرات وضع اليد التى سوف يختار من بينها المستفيدون بالمشروع .

كما أن بعض السلطات – لإسباب جمالية أو إجتماعية – تميل إلى إنشاء المجتمعات الجديدة بالجهد الذاتى على أبعد ما يكون من الأحياء الحديثة الراقية التى تقع فى وسط المدينة ، وبالنسبة للمشتركين فى مشروعات شبكات الإستقبال فبالرغم من فقرهم فهم قادرون على المساهمة فى تمويل المشروع، ويبلغ الدعم المباشر أو غير المباشر أكثر من ٦٠٪ من التكلفة الإجمالية للمشروع ويدفع المشاركون النسبة الباقية وهى الثلث تقريبا ، وتمس إذن شبكات الإستقبال الفئة العليا من الطبقات الفقيرة ، ولكن نلاحظ أن هذه المشروعات لا تهيئ إلا جزء مما يلزم وهى لا تمس أكثر الطبقات فقرا .

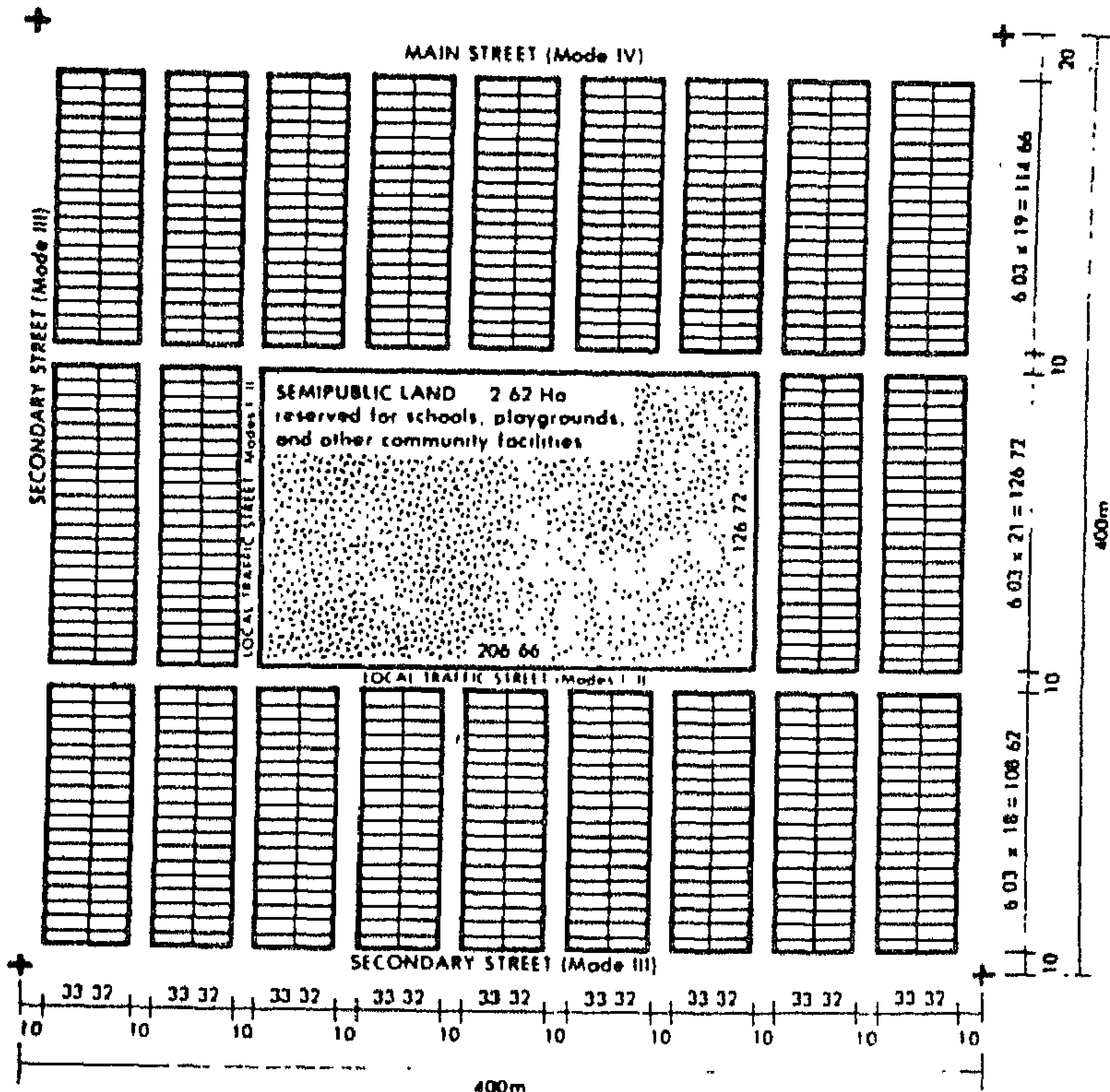
تقسيم الأرض إلى قطع سكنية وبلوكات وقطع كبيرة : توضح الأشكال (٢٨ ، ٢٩ ، ٣٠) تقسيم مساحة من الأرض (٤٠٠ × ٤٠٠م) إلى قطع سكنية مربعة ومستطيلة الشكل بمساحات ١٠٠ ، ٢٠٠م^{٢} . كما يوضح الشكل (٣١) مصفوفة لتقسيم نفس المساحة إلى بلوكات وقطع كبيرة .

تقسيم مساحة (٤٠٠x٤٠٠م) إلى قطع مربعة ومستطيلة الشكل (١٠٠م٢)



10.00m x 10.00m = 100m2 القطعة ١٠x١٠ = ١٠٠م٢

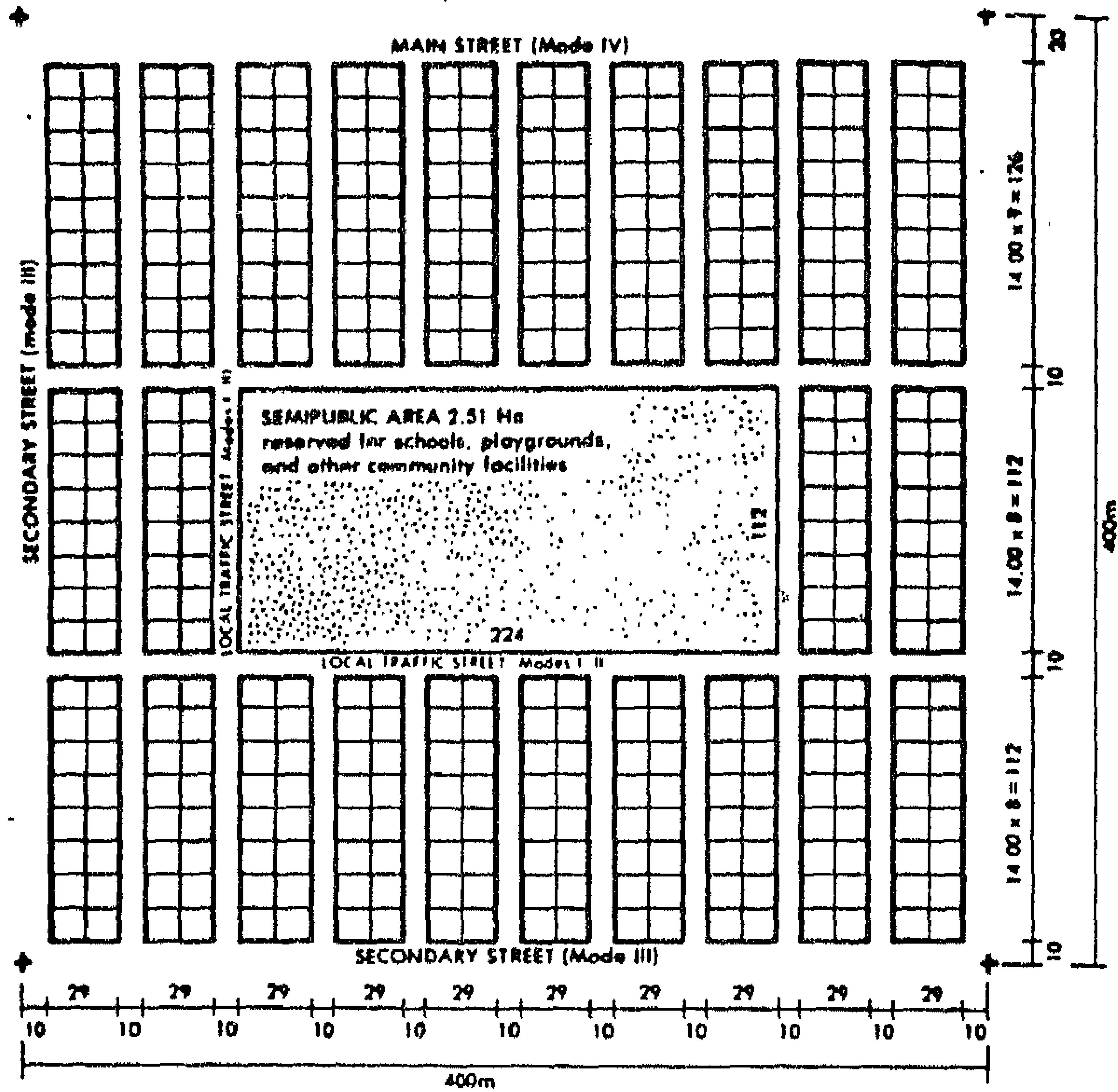
Urbanization Primer : المصدر



6.03m x 16.66m = 100m2 القطعة ٦,٠٣ x ١٦,١٦ = ١٠٠م٢

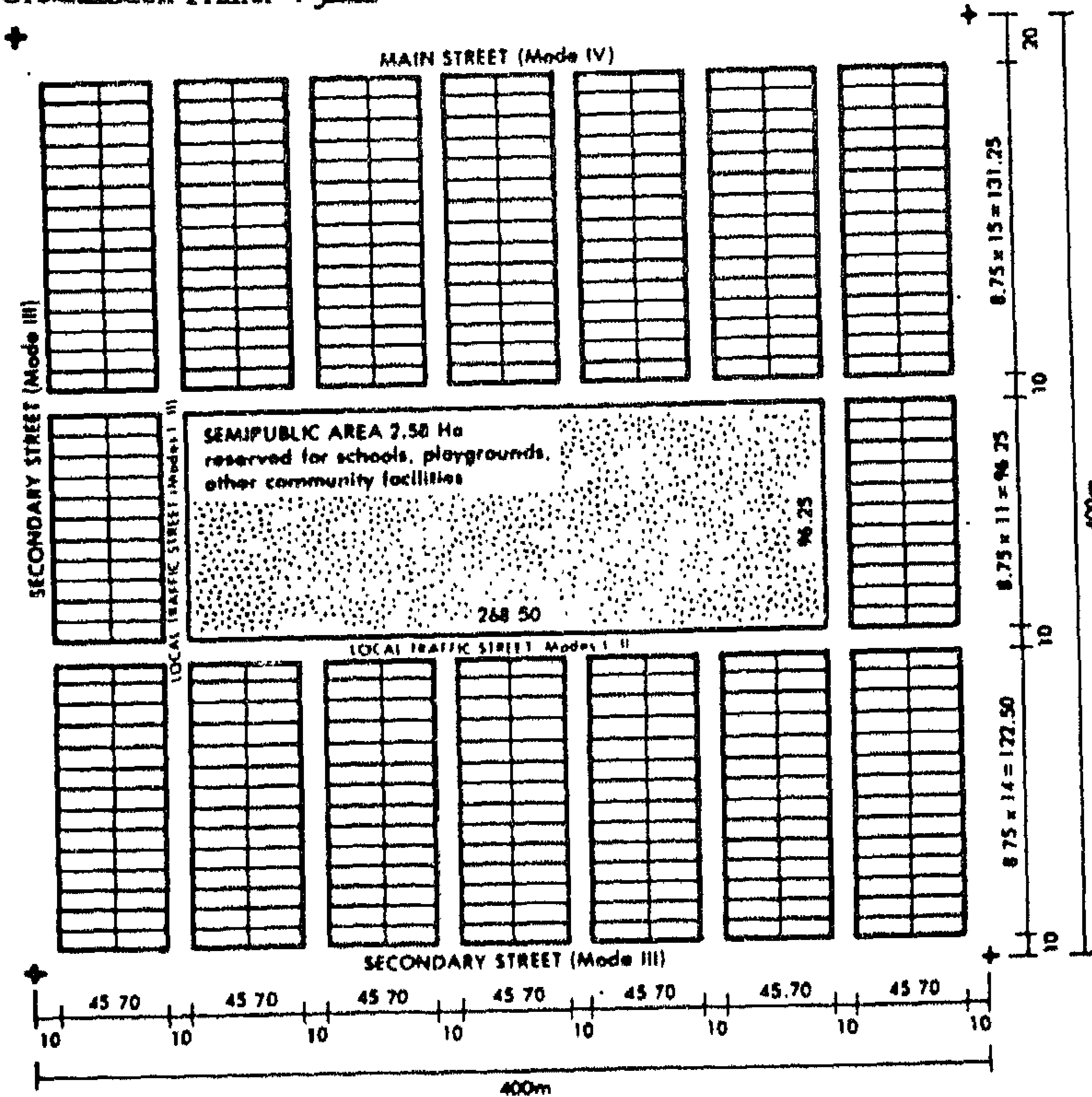
شكل (٢٨) تقسيم مساحة (٤٠٠ x ٤٠٠م) إلى قطع سكنية (١٠٠م٢)

تقسيم مساحة (٤٠٠x٤٠٠م.) إلى قطع مربعة ومستطيلة الشكل (٢٠٠م٢)



14.00m x 14.50m = 203m2 القطعة ١٤,٥x١٤ =٢٠٣م٢

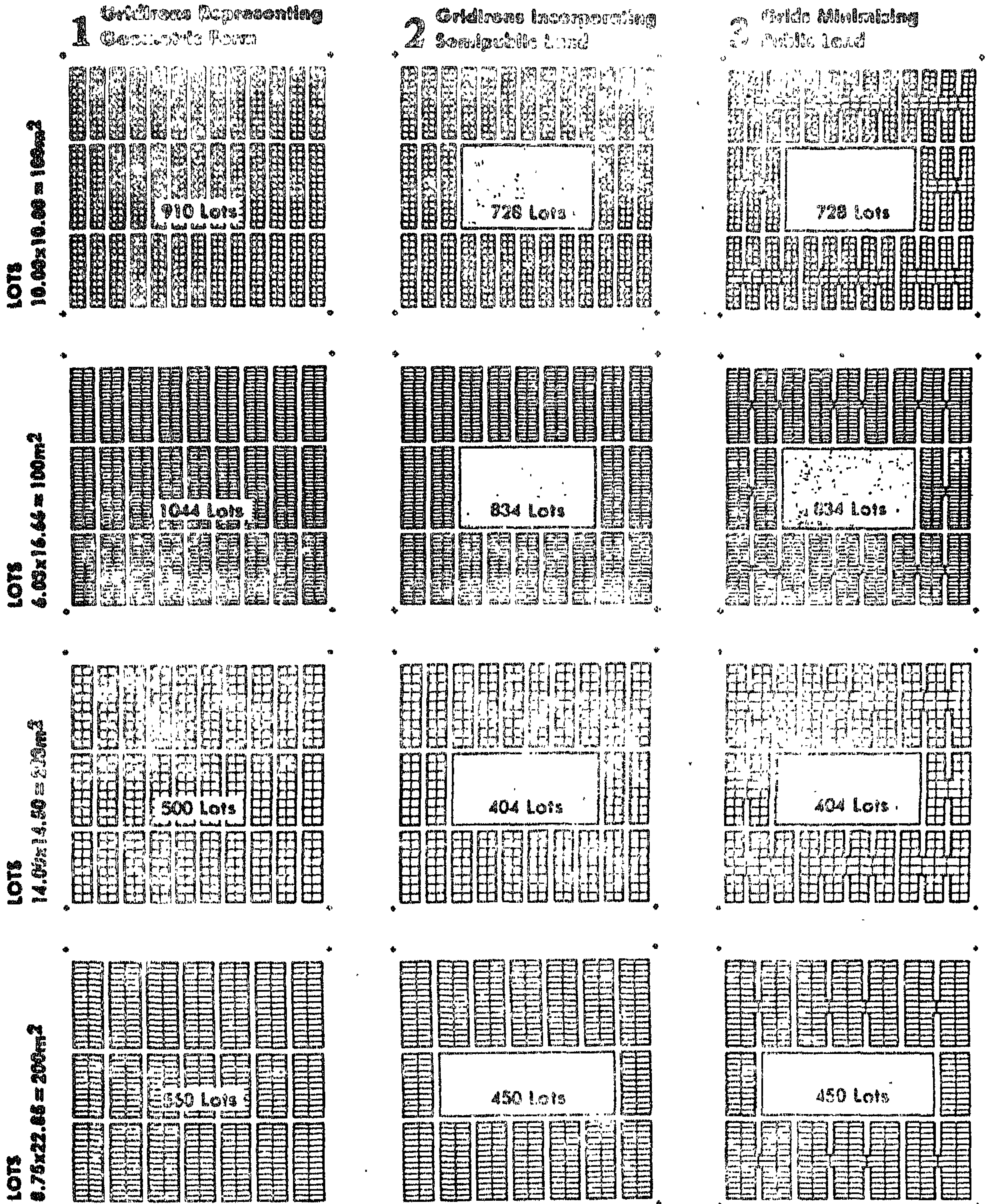
Urbanization Primer : المصدر



8.75m x 22.85m = 200m2 القطعة ٨,٧٥x٢٢,٨٥ = ٢٠٠م٢

شكل (٢٩) تقسيم مساحة (٤٠٠ x ٤٠٠م) إلى قطع سكنية (٢٠٠م٢)

مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠x٤٠٠م) إلى قطع مربعة ومستطيلة الشكل (١٠٠ ، ٢٠٠م٢)



التقسيم التقليدى

التقسيم : تقليدى مع توفير الخدمات

التقسيم : تقليدى مع توفير الخدمات وتقليل أطوال الطرق

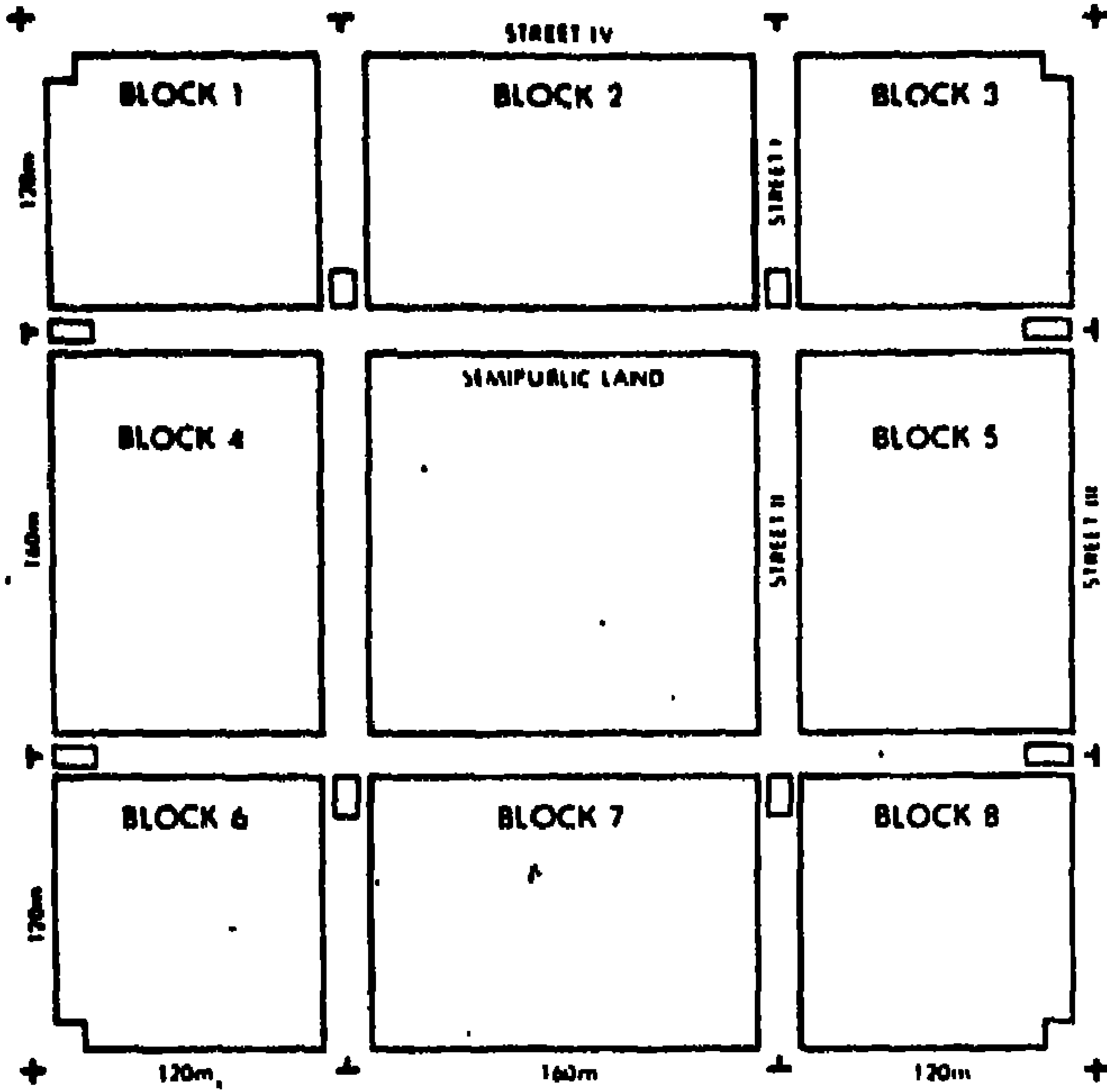
مصدر : Urbanization Primer

شكل (٣٠) مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠م) إلى قطع سكنية (١٠٠ ، ٢٠٠م٢)

مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠x٤٠٠م)
إلى بلوكات وقطع كبيرة

تقسيم المساحة إلى :

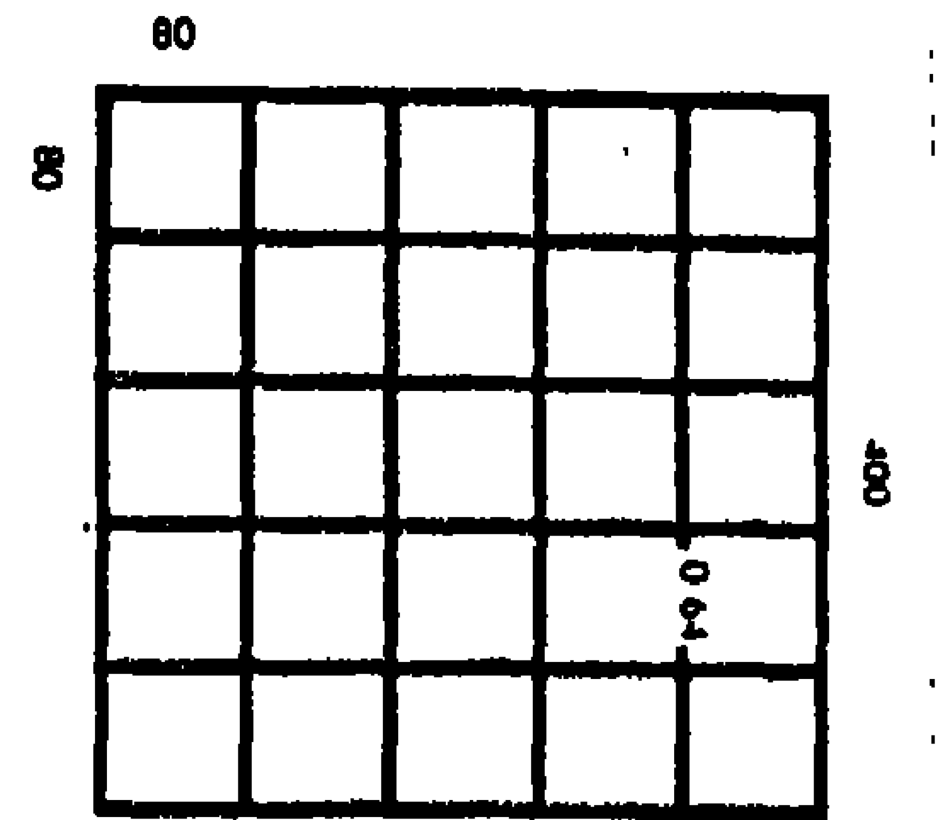
- ٨٠x٨٠ - ١٠٠x٨٠ - ١٣٣x٨٠ - ٢٠٠x٨٠م.
- ١٠٠x١٠٠ - ١٣٣x١ - ٢٠٠x١٠٠م
- ١٣٣x١٣٣ - ٢٠٠x١٣٣م
- ٢٠٠x٢٠٠م

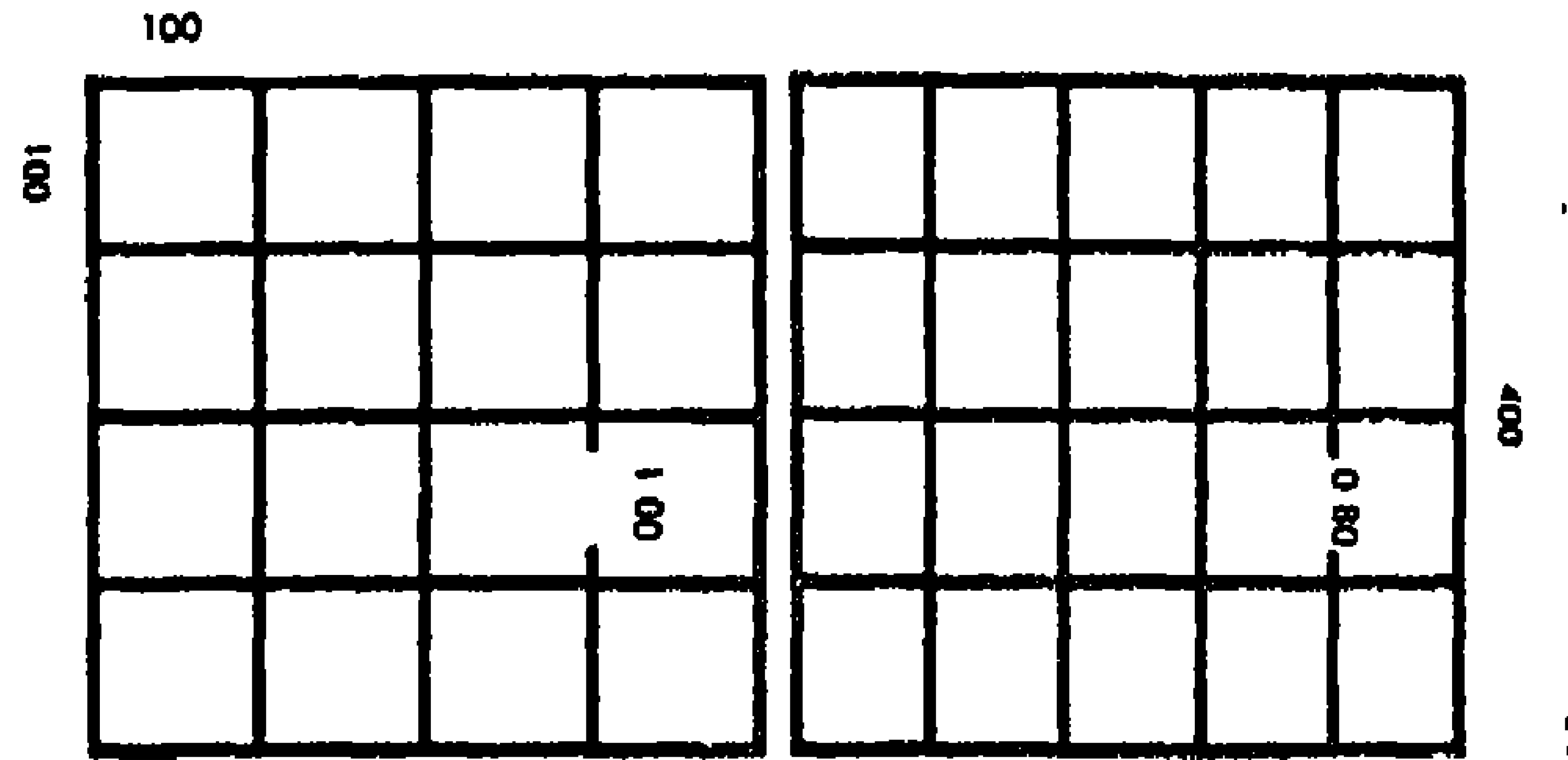


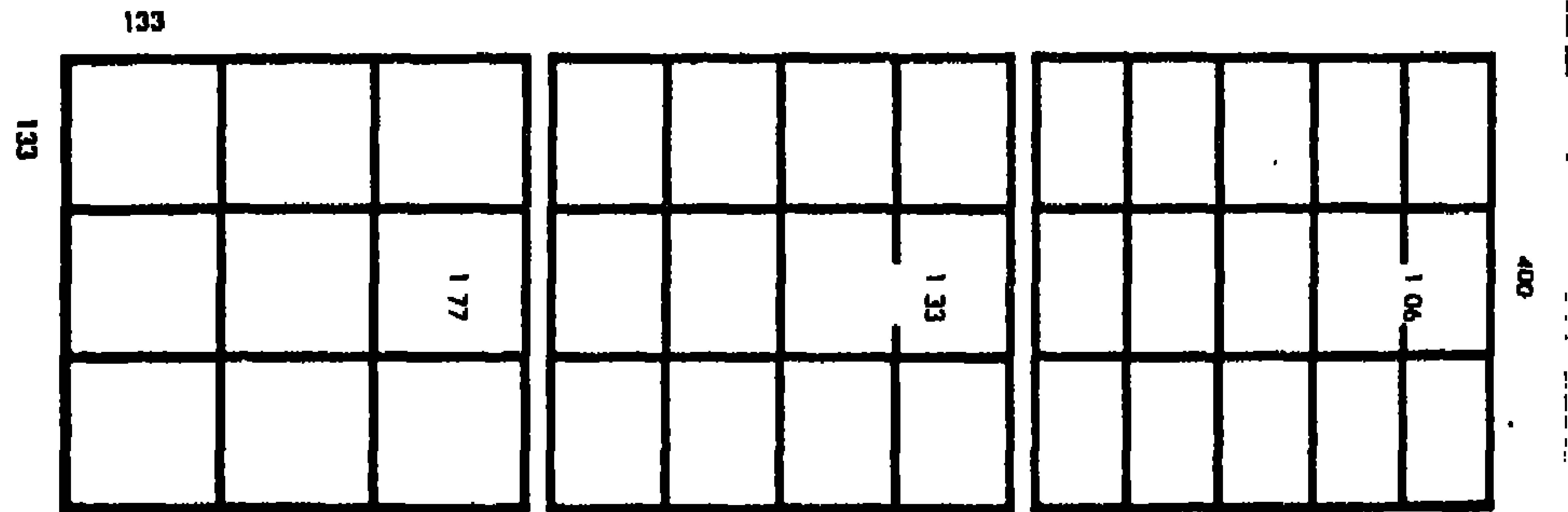
تقسيم مساحة (٤٠٠x٤٠٠م) إلى بلـوكات

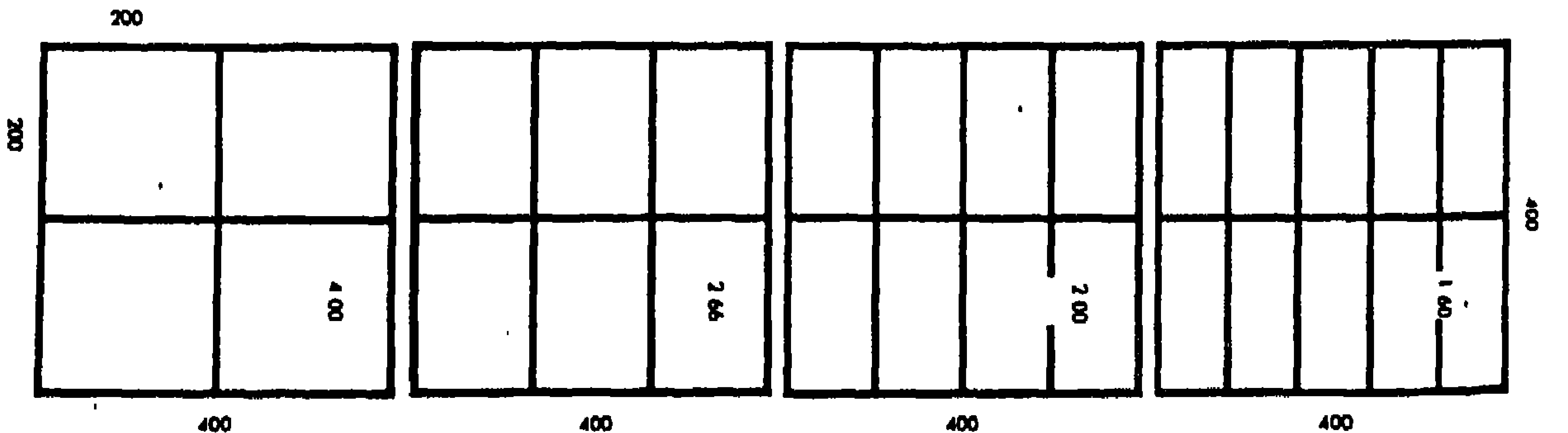
٤ بلوك ١٢٠x١٢٠م
٤ بلوك ١٢٠x١٦٠م

المصدر : Urbanization Primer









شكل (٣١) مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠م) إلى بلوكات وقطع كبيرة

الباب الخامس

تجارب العالم فى مجال تجديد الأحياء

WORLD EXPERIENCES

تجارب دول الغرب

إنجلترا

فرنسا

ألمانيا

أيطاليا

تجارب الدول النامية

مانيلا – الفلبين

إوزاكا – زامبيا

دار السلام – تنزانيا

تجربة مصر

الإزالة وإعادة التعمير

حلوان : التطوير وشبكات الإستقبال

حى السلام (أرض الحكر) : التطوير وشبكات الإستقبال

تطوير منطقة الزبالين

تطوير شمال البساتين

الباب الخامس

تجارب العالم فى مجال تجديد الأحياء
WORLD EXPERIENCES

تجارب الدول الغربية

تجربة إنجلترا
England

تختص وزارة البيئة فى إنجلترا وضع الإطار واللوائح التنظيمية لسياسة تجديد الأحياء على المستوى القومى ، وهى المسئولة أيضا عن وضع سياسات الإسكان والتخطيط العمرانى ، أما السلطات المحلية بكل مدينة ومقاطعة فتقوم بوضع المخططات الهيكلية لتجديد الأحياء ، وتضم هذه المخططات مناطق العمل المختارة لعملية التنفيذ ، ويقوم مجلس الحى بوضع مخططات العمل (المخططات التنفيذية) Action Plans كما يقوم بوضع مخططات تجديد المناطق المركزية للمدينة Central Development Plans وقد تستلزم تلك المخططات نزع ملكية الأرض والعقارات لصالح المنفعة العامة* .

ويهدف برنامج تجديد الأيحاء إلى :

- الحفاظ على المبانى والمناطق الأثرية والتاريخية .
- تحسين كافة الظروف المعيشية : عمرانيا وبيئيا وإجتماعيا وثقافيا .
- تخفيض الكثافة السكانية المرتفعة بوسط المدينة ، وتشجيع السكان على سكنى الضواحى .

والتمويل يكون عادة من خلال دعم الحكومة المركزية الذى يتراوح بين ٦٥ – ٧٥٪ من إجمالى تكلفة المشروع ، وقد يصل فى بعض الحالات إلى ١٠٠٪ وقد يكون الدعم من المؤسسات التعاونية .

ويتم تقييم تجربة إنجلترا فى مجال تجديد الأحياء من خلال عرض هذين البرنامجين :

- برنامج حزمة الأيام الأربعة Four Days Package Program
- برنامج التجديد الموديولى Molar Program

برنامج حزمة الأيام الأربعة

شملت سياسة تجديد الأحياء ثلاثة نوعيات :

١- مبانى أقيمت قبل ١٩١٩ ولم تعد صالحة للإستعمال وهذه يتم هدمها وإزالتها وإعادة بنائها .

٢- مبانى أقيمت قبل عام ١٩٤٢ وهذه يتم تجديدها تجديدا شاملا وإعادة تحسينها مع إخلاء السكان من منازلهم

* عزة حسين : التجارب العالمية فى الإرتقاء بالبيئة العمرانية . مركز الدراسات التخطيطية – الدورة التدريبية الثالثة القاهرة ١٩٩١ .

وإحلالهم بمساكن بديلة خلال عملية التنفيذ .

٣- فيما بعد إستحدثت طريقة جديدة لعمليات تجديد الأحياء تعتمد على التجديد والتحسين مع الإبقاء على السكان داخل وحداتهم السكنية خلال عملية التنفيذ .

وكان هذا بداية لظهور برنامج الحزمة Package Program والذى سمى فيما بعد "برنامج حزمة الأيام الأربعة" Four Days Package Program .

ومن خصائص هذا البرنامج إعادة تجديد الوحدات السكنية المتدهورة خلال أربعة أيام دون الحاجة إلى الإنتقال من المسكن ، ويمر البرنامج بمرحلتين : مرحلة الإعداد ومرحلة التنفيذ .

وفترة الإعداد تمر بهذه المراحل :

- يقوم مكتب خدمات الإسكان ببلدية لندن بإختيار المبانى التى يتم تحسينها .
- يقوم قسم إعادة التحسين بوضع مكونات البرنامج ويرسل للسكان بذلك .
- يقوم السكان المعنيون بالرد وذلك بملء إستمارات إستبيان تضم مقترحاتهم .
- عندما يقرر أى ساكن إدخال وحدته السكنية ضمن برنامج التحسين ، يحدد المهندس المسئول نوع التحسين المطلوب .
- تعمل قائمة تضم الوحدات المختارة توافق عليها بلدية لندن .

ومرحلة التنفيذ تتم كالآتى :

- يتم تنفيذ ٦ وحدات أسبوعيا ، حيث يكلف المقاول بتحسين ٢٥ وحدة كمشروع تجريبى رائد ، وفى حالة الموافقة يوكل إليه بـ ٥٠ وحدة قد ترتفع إلى ٢٠٠ وحدة .
- يتكون فريق العمل الرئيسى من ٣ مجموعات رئيسية ، كل مجموعة تتكون من ٢ سباك و٢ نجار و٢ نقاش وكهربائى وعامل يدوى ، فى اليوم الأول يقوم السباك بإنهاء العمل فى الوحدة ، ثم يستمر العمل حتى إنتهاء اليوم الرابع ، حيث ينتهى العمل فى الوحدة السكنية ، ثم يقوم مفتش البلدية بالمعاينة ، وعلى السكان دفع التكاليف خلال ٣ أسابيع .

وقد طبق البرنامج فى أول الأمر بمدينة لندن عام ١٩٧٤ ، وبعد مضى ٤ سنوات كان قد تم تحسين نحو ٤ آلاف وحدة ، وفى عام ١٩٧٩/٧٨ تم إصلاح ٥ آلاف وحدة .

وهناك حزم أخرى تختص بظروف المعيشة والبيئة مثل إستبدال شبكات المياه التالفة ، أو وضع نظام جديث لجمع القمامة والتخلص منها ، أو تحسين وإضاءة الشوارع ، أو تجميل الميادين ...... ويتم تنفيذ كل حزمة فى خلال أربعة أيام كما هو الحال فى تحسين المساكن .

ويتضح من هذا أن البرنامج يقتصر على بعض الأعمال ولا يتم فيه إجراء أى تعديلات للفراغات

الداخلية للوحدة السكنية ، كما يتضح أن عنصر الوقت أقل وكذا التكلفة .

برنامج التجديد الموديولى Modular Renewal

ظهرت فكرة التجديد الموديولى لأول مرة عام ١٩٧٥م ، والتى تقوم على قاعدة نظرية مؤداها ، أن إعادة التطوير الشامل للمدينة لا يعنى الإضرار بالتكوين المعمارى للمدينة ولا التمييز بين السكان سواء من الناحية الإجتماعية أو الحالة الإقتصادية للفئات المختلفة ، وبمعنى آخر هى سياسة تختص بتطوير المناطق السكنية المتدهورة تطويرا يتميز بالمرونة والإستمرارية كعملية تتجدد وتتغير بمرور الزمن فى مناطق المدينة المختلفة ، كما يجب أن تتكيف عملية التطوير لتلائم التغيرات الحادثة فى الإحتياجات المحلية للمناطق السكنية المختلفة وسكانها .

وإنطلاقا من هذا المبدأ فإن سياسة تجديد الأحياء التقليدية – الهدم والإزالة وإعادة التعمير – لا يجب أن تطبق بصورة نمطية على كل المناطق المتدهورة ، إلا إذا إعتبرت المبانى غير صالحة من الناحية الإنسانية، وعلى هذا فإن سياسة إعادة بناء هذه المناطق يجب أن تطبق بطريقة سليمة لا تؤدى إلى تدمير البناء الإجتماعى لسكان المنطقة .

وفكرة التجديد الموديولى Modular Renewal مبنية على أساس أن المدينة بناء عضوى Organic Structure وليست مجموعة من المبانى الإستاتيكية ، فمثلا المجاورة السكنية تتكون من مجموعة من الوحدات السكنية المستقلة عن بعضها البعض ، وليست مجموعة من الوحدات السكنية المتماثلة أو المتشابهة فى خصائصها ، وعلى هذا فالدور الرئيسى للمخطط هو أن يميز بين تلك الخصائص المختلفة لكل وحدة أو خلية حتى يستطيع أن يعرف دورها فى التكامل الوظيفى للمدينة ككل ، وتشمل الخصائص المميزة المكونة للوحدة الحالة العامة وجودة التركيبات الصحية ورضاء السكان عن الوحدة وغيرها من الخصائص ، وبعد كل هذا يقرر المخطط : إما إزالة المبنى أو تجديده أو الحفاظ عليه وترميمه .

وفى عام ١٩٧٦/٧٥م قررت لجنة الإسكان ببلدية لندن إختيار فكرة التجديد الموديولى بمنطقة نايلور رود Nalyor Road بمقاطعة سوث ورك South Work بشمال لندن حيث تم إختيار بلوك سكنى به ٣٢ مبنى فيكتورى كمشروع تجريبى رائد .

ومن خلال مسح عمرانى لكل وحدة سكنية وكذا مسح إجتماعى وإقتصادى للسكان تم تحديد ٦ نوعيات من الأعمال :

١- إعادة تطوير شامل بالهدم والإزالة وإعادة البناء .

٢- تجديد الفراغات الداخلية وتجديد الأحياء .

٣- تحسين الوحدات السكنية الخالية وتأجيرها .

٤- تحسين وحدات سكنية لتمليكها .

٥- إصلاحات بسيطة وصيانة دورية .

٦- الحفاظ على الوحدة السكنية بحالتها مع صيانتها .

وتم تنفيذ البرنامج بدعم من الحكومة بنحو ٧٥٪ من إجمالى التكلفة وقد وصل التمويل فى بعض الحالات ١٠٠٪ حسب الأهمية التاريخية والمعمارية ومحدودية الدخل ، أما المشروع التجريبى الرائد فقد تم تمويله بالكامل من الحكومة لأن سكان المنطقة كانوا من محدودى الدخل ، بالإضافة إلى أن المبانى كانت ترجع إلى العصر الفكتورى .

تجربة فرنسا
France

مرت سياسة تجديد الأيحاء بفرنسا بأربعة مراحل :

- المرحلة الأولى من٤٠ - ١٩٦٠م وهى مرحلة مواجهة آثار الحرب ، وإعادة بناء المناطق المدمرة ، ومواجهة أثار الهجرة المتزايدة إلى الحضر .
- المرحلة الثانية من ٦٠ - ١٩٧٠م وهى مرحلة وضع أسس سياسة تجديد الأحياء .
- المرحلة الثالثة من ٧٠ - ١٩٨٠م وهى مرحلة تناولت تعديل سياسات تجديد الأحياء ، حيث واجهت السياسة السابقة مجموعة من العقبات ، أهمها مركزية صنع القرارات وتنفيذها بمعرفة الحكومة المركزية ، والتى ثبت فشلها كسياسة عملية .
- المرحلة الرابعة من ١٩٨٠ حتى الآن وفى هذه المرحلة تم وضع سياسة جديدة تحدد الدور الجديد للحكومة المركزية فى الإشتراك مع إدارة الأقاليم والبلديات المختلفة فيما يسمى "بسياسة اللامركزية" ، وقد حدد القانون الصادر فى عام ١٩٨٣ دور الحكومة فى وضع اللوائح التى تنظم عمليات تجديد الأحياء، على أن تقوم السلطات المحلية بكل أقليم أو مدينة بوضع اللوائح التنفيذية اللازمة والملائمة لمشاكلها وإحتياجاتها وإمكانياتها المختلفة* .

وتهدف السياسة الجديدة لتجديد الأحياء إلى :

- الحفاظ على الإستعمالات السكنية .
- صيانة وترميم المبانىالتاريخية .
- تحسين الأحوال المعيشية .

---

* عزة حسين : التجارب العالمية فى الإرتقاء بالبيئة العمرانية . المرجع السابق .

وقد سميت هذه السياسة بالإطار التوجيهى Orienting Framwork .

ويتم تمويل المشروعات بالمشاركة بين مجموعة من الهيئات الحكومية الرسمية والتى تقدم دعما يتراوح بين ٤٠ - ٧٠٪ من التكاليف الفعلية لتحسين الوحدات السكنية بينما يتحمل السكان باقى التكاليف ، وقد تتحمل البلدية هذا الباقى حسب القيمة المعمارية والتاريخية للمبانى ، كما توجد هيئات أخرى تقدم دعما يتراوح بين ٣٠ - ٤٠٪ وقروضا من البنوك المحلية تصل إلى ٥٠٪ بفائدة ١٢٪ .

برنامج حى بانير Panier - مدينة مارسيليا

حى بانيير حى سكنى متدهور يعانى من مشاكل عمرانية وإجتماعية خاصة بسبب تواجد مهاجرين عرب فيه ، وفى عام ١٩٧٩م تم وضع مشروع - العمليات المبرمجة لتحسين الإسكان - لتطوير ١٣١٧ وحدة سكنية تم إختيارها من بين ٤٧٣٦ وحدة موجودة بالحى ، وداخل منطقة العمل تم إختيار مجموعة من البلوكات تضم ٣٦٠ وحدة سكنية للعمل على تجديدها وتحسينها فى أول عمل تجريبى رائد Pilot Project ، وقد أعدت البلدية بعض الوحدات السكنية الخالية بالمنطقة لإستخدامها كوحدات إحلال مؤقت للسكان خلال عملية التنفيذ ، وإهتم البرنامج بالعمليات المصاحبة Accompagning Actions خاصة بتحسين الفراغات والبيئات .

وقد واجه المشروع بعض العقبات ، نظرا لعدم وجود مسح ميدانى شامل يغطى كافة النواحى ، وخصوصا خصائص السكان الجدد بالمنطقة - العرب ، فلقد كان الدعم المالى ٤٠٪ ، ولكن نظرا لأن كثير من سكان المنطقة هاجر وحل محلهم العرب محدودى الدخل فلقد إضطرت الحكومة إلى رفع الدعم إلى ٧٠٪ وقد ترتب على ذلك تعثر المشروع بعض الوقت ، إستمر تنفيذه ٦ سنوات بدلا من ثلاث ، ويوضح هذا البرنامج أهمية إجراء المسح الشامل لخواص السكان الجدد - العرب - الذين حلوا محل السكان الأصليين .

حى مارتينير تولوزا Martiniere Toloza - مدينة ليون

ويقع الحى فى المنطقة المركزية لمدينة ليون الذى تكثر به المبانى التاريخية ، ومعظم السكان من كبار السن محدودى الدخل ، وكثير من وحداته السكنية هجرها سكانها الأصليون للسكن بالضواحى ، والحى فى حالة متدهورة .

وفى عام ١٩٧٨ جهز برنامج تجديد أحياء "العمليات المبرمجة لتحسين الإسكان" الذى يشمل تحسين الوحدات السكنية وتحسين كافة الظروف المعيشية وإحياء الأنشطة الإقتصادية المختلفة والحرف اليدوية ، وأخذت البلدية على عاتقها ضرورة توفير وحدات سكنية خالية بالمنطقة لإستخدامها كوحدات إحلال مؤقت للسكان خلال عملية التنفيذ .

وقد وصل الدعم المادى إلى ٨٠٪ من إجمالى التكلفة نظرا لأهمية كثير من المبانى التاريخية ، حيث أنها تحتاج إلى أساليب ترميم عالية الجودة بواسطة حرفيين متخصصين فى عمليات ترميم المبانى التاريخية،

ونظرا لعدم قدرة السكان محدودى الدخل على تحمل باقى التكاليف فقد تحملتها البلدية وبالرغم من الصعوبات التى واجهت المشروع فقد تم الإنتهاء منه فى المدة المحددة (المدة ٣ سنوات تم فيها ترميم ٢٣٥ وحدة) ومن هذه الصعوبات :

- إستعمال مواد ترميم مرتفعة الثمن .
- تفرق أماكن الوحدات السكنية فى منطقة العمل وإضطرار الجهاز التنفيذى لنقل العمال ومواد البناء والمعدات .
- إرتفاع الأسقف فى معظم الوحدات السكنية إلى ٤ ، ٥ متر مما زاد فى صعوبة التنفيذ .
- عدم كفاية الوحدات السكنية البديلة التى وفرتها البلدية – كإحلال مؤقت – لإستيعاب كافة السكان المعنيين .

إلا أن سر نجاح المشروع يرجع إلى الإعداد الجيد والمسح الشامل لكافة النواحى لمنطقة التجديد .

منطقة سكنية مركزية بمدينة فوجير Fougeres

مدينة فوجير متوسطة الحجم يبلغ عدد سكانها نحو ٣٠ ألف نسمة ، إشتهرت فى الماضى بإنتاج الأغطية المطرزة ، وإنتهى الأمر بإستبدال هذه الحرف والصناعات التقليدية بمصانع حديثة للغزل ، تضم ٣٤٠٠ وحدة سكنية – تمثل ثلث الوحدات بالمنطقة المركزية غير مريحة حيث أنها غير مجهزة بالتدفئة المركزية ودورات المياه الخاصة والمطابخ والمياه الساخنة وغيرها من مستلزمات الحياة العصرية ، ومعظم السكان من كبار السن محدودى الدخل ، وتعانى المنطقة من ظاهرة إنخفاض عدد السكان وكثرة المبانى التاريخية التى فقدت قيمتها .

وفى عام ١٩٧٥ بدأت عملية مسح شامل ، وجهز برنامج لتجديد الوحدات السكني ، كما تم إختيار ٩ وحدات تجريبية Pilot Project لتجديدها وترميمها فى خلال ٦ أسابيع ، بعد ذلك تم تعميم تنفذ المشروع على منطقة العمل بأكملها ، بدعم يصل إلى ٤٠٪ من التكلفة وقروض من البنوك المحلية تصل إلى ٥٠٪ بفائدة ١٢٪ تسدد على عشر سنوات .

بدأ تنفيذ البرنامج بالكامل عام ١٩٧٨م بعد التعديلات التى تمت على ضوء ما أظهره البرنامج الإرشادى من عقبات مثل الملكيات المشتركة ورفض بعض السكان الإنتقال المؤقت من مساكنهم ، ورفض البعض الآخر تجديد وحداتهم السكنية لعدم قدرتهم على تحمل أنصبتهم فى التكلفة ، وقد إستغرق المشروع ٥ خمس سنوات ، تم خلالها تجديد وتحسين ٤٠٠ وحدة سكنية بالإضافة إلى تحسين شبكة المرافق العامة ، وقد كان من المنتظر أن يتم تحسين ٥٠٠ وحدة سكنية بدلا من ٤٠٠ ، ولقد ساعد على نجاح المشروع جذب عدد من السكان من صغار السن للإقامة بالمنطقة ، مما ساعد على تغيير التركيب الديموجرافى لسكان المنطقة الذين كان أغلبهم من كبار السن .

تجربة ألمانيا

Germany

يعتبر دور السلطات الفيدرالية فى ألمانيا محدودا فيما يتعلق بوضع سياسة التنمية الحضرية للمدن National Urban Policy ، ويقتصر هذا الدور على سن القوانين واللوائح التى تنظم عملية حصول السلطات المحلية بالمدن والمقاطعات على الدعم المادى من قبل السلطات الفيدرالية ، أما السلطات المحلية فهى مسئولة مسئولية كاملة عن اللوائح الخاصة بسياسات تجديد الأحياء .

ومفهوم تجديد الأحياء فى ألمانيا يقوم على أساس تطوير وتحديث الأحياء بدون إخلائها من السكان ، أى الحفاظ على الكيان الإجتماعى لتلك المناطق ، وتحسين حالة المبانى السكنية والمرافق العامة مع إحياء الأنشطة الإقتصادية لتلك المناطق وتوفير فرص عمالة جديدة للسكان ، بما يتيح تحسين الظروف الإقتصادية وإرتفاع مستوى الدخل لسكان تلك لمناطق .

وقد نشأ هذا المفهوم كنتيجة حتمية لصعوبة السياسات السابقة التى كانت تقوم على هدم الأحياء السكنية المتهالكة وسط المدينة ونقل سكانها إلى مناطق أخرى ، ثم إعادة بناء المناطق القديمة وإقامة الأبراج والعمارات العالية لتحقيق الإستغلال الأمثل للأراضى لتلك المناطق ، وقد نتج عن تطبيق هذه السياسات – الإزالة – إخلاء عدد كبير من السكان من المناطق المتهالكة ونقلهم إلى تجمعات عمرانية تم إنشاؤها على أطراف العاصمة ، وقد أدت معارضة الرأى العام وإنتقاده للآثار السلبية والضارة الناتجة عن هذه السياسة بمفهومها السابق (بالإضافة إلى عدم توفر مصادر تمويل كافية) إلى صعوبة تنفيذ هذه السياسة وإتجاه المخططون إلى البحث عن بديل أكثر واقعية فى التعامل مع المناطق العمرانية المتهالكة .

وقد مرت سياسة تجديد الأحياء فى المانيا بعدة مراحل ، بدأت بعد إنتهاء الحرب العالمية الثانية التى دمرت فى برلين وحدها ٣٥٠ ألف وجدة سكنية ، بدأت هذه المرحلة بالتخلص من آثار الهدم والتدمير وإعادة بناء برلين .

وفى عام ١٩٥٩ جهز برنامج إحلال وتجديد يقترح إزالة مجموعة من المبانى السكنية تأوى نحو ١٥ ألف ساكن بالمنطقة المركزية ببرلين ، بالإضافة إلى إزالة كثير من المحلات والورش الصغيرة وغيرها ، وكان هذا البرنامج يعنى ضرورة توفير مساكن إحلال لهؤلاء السكان الذين كان مقررا لإخلاء مساكنهم وإزالتها خلال فترة ثلاث سنوات ، إلا أن المخططين والسكان رأوا إجحاف هذا المشروع الذى يترتب عليه تدمير الطابع العمرانى الأصلى للمنطقة المركزية بالإضافة إلى هدم البنيان الإجتماعى لسكانها ، وكان هذا البرنامج ضد رغبة السكان الذين يفضلون البقاء بمساكنهم الأصلية بعد تجديدها ، وتوقف البرنامج حيث قرر مجلس الشيوخ بمدينة برلين وقف المشروع والبحث عن أسلوب جديد لتجديد الأحياء .

وفى عام ١٩٧٩ تم تحديد ٣ درجات من التطوير والتحسين والإرتقاء هى :

الدرجة الأولى : وتشمل إجراء أدنى حد من الإصلاحات والتحسينات بالوحدات السكنية وتعادل تكاليف

التحسين فى هذه الدرجة بين ٣٠ - ٥٠٪ من تكاليف إنشاء الوحدة السكنية .

الدرجة الثانية : وتشمل الطلاء والتركيبات الصحية والكهربائية والتدفئة وتمثل التكاليف نحو ٧٠٪ من تكاليف إنشاء الوحدة .

الدرجة الثالثة : وتشمل ترميم الوحدات السكنية ذات القيمة التاريخية أو الفنية أو المعمارية وتمثل الإصلاحات ١٠٠٪ أو أكثر من تكلفة الوحدة السكنية .

وفى عام ١٩٨٠ تبنت الدولة فكرة جديدة لتجديد الأحياء ، تعتمد أساسا على مبدأ مشاركة السكان فى إبداء الرأى فى البرامج التى توضع أساسا لتغير نمط حياتهم المتدنى إلى الإفضل ، وسميت هذه الفكرة التطور الحضرى المتأنى أو تجديد الأحياء المتأنى Careful Urban Renewal .

وأهداف تجديد الأحياء المتأنى :

١- يقوم المخطط بوضع برنامج تخطيط الأحياء بالمشاركة مع سكان المناطق وأصحاب الأعمال بها ، وينفذ بمساهمة الفنيين الحكوميين بالجهود الذاتية - مع التقليل من عمليات الهدم والإزالة بقدر الإمكان .

٢- موافقة السكان وأصحاب الأعمال بمناطق العمل على برامج التجديد قبل البدء فى التنفيذ .

٣- الحفاظ على الطابع الأصلى لمنطقة العمل ومحاولة كسب ثقة السكان ، و ترميم أى عيوب بدون تأخير .

٤- إجراء التعديلات المقترحة على تصميم الوحدات السكنية بهدف السماح بوجود أنشطة جديدة وإستعمال أفضل للفراغ السكنى الذى يتم تجديده .

٥- تحسين الوحدات السكنية والمبانى والإرتقاء بها بطريقة تدريجية Step-by-Step على أن تسمح طريقة العمل بإمكانية إجراء تحسينات أخرى مستقبلا عندما تتوفر إمكانيات مادية أفضل للسكان .

٦- يتم التجديد للمبانى دون الحاجة لهدم بعضها ، مع إضافة الحدائق فى الأفنية الداخلية وتحسين الواجهات دون المساس بطابعها المعمارى .

٧- تحسين وتطوير الخدمات والطرق والميادين والمناطق المفتوحة والخضراء الحالية ، بالإضافة إلى تزويد المنطقة بالخدمات التى تنقصها .

٨- ضمان أحقية السكان فى المشاركة فى الإعداد والتخطيط والتنفيذ لبرنامج تجديد الأحياء .

٩- يجب عرض محتويات برنامج تجديد الأحياء قبل تنفيذه على السكان المعنيين لإستطلاع آرائهم ومقترحاتهم ، والتأكيد على أهمية مشاركة ممثلى السكان الرسميين مع المخططين فى كافة مراحل عملية تجديد الأحياء .

١٠- يجب توفير مصادر التمويل اللازمة قبل التنفيذ مع تحديد أوجه الإنفاق وفقا لبرنامج زمنى محدد .

١١- يجب إدارة مشروعات تجديد الأحياء بطريقة جديدة ، مع توفير الكفاءات الإدارية المتخصصة فى هذا المجال لتضطلع بمسئوليات العملية التنفيذية .

١٢- يجب وضع كافة الضمانات لبدء تنفيذ هذه النوية الجديدة من برامج تجديد الأحياء فور الموافقة الرسمية

على الجوانب القانونية والتنظيمية لها ، وذلك لتجنب النقد الموجه لبرامج تجديد الأحياء بأسلوب الهدم والإزالة .

ويتم تمويل برامج تجديد الأحياء المتأنى مشاركة بين الحكومة وبين السكان المقيمين فى منطقة العمل بدعم مادى يتراوح بين ٤٠ - ٨٠٪ من التكاليف الكلية للمشروع .

ويتم تقييم تجربة ألمانيا فى منطقة لويز شتاد بحى كرويتزبرج .

منطقة لويز شتاد بحى كرويتزبرج

كانت المنطقة إسكان للطبقة العاملة محدودة الدخل ومن المهاجرين الأتراك وكبار السن المحالين إلى المعاش وأقاموا بها طويلا ، تعانى من تدهور المبانى السكنية ، ويصل عدد سكان المنطقة نحو ١١ ألف نسمة (١٩٧٩) :

- ٢٥٪ من السكان ألمان محدودى الدخل لا يستطيعون مغادرة المنطقة لأحياء أخرى .
- ٥٠٪ من السكان أتراك وفدوا إلى المنطقة لإنخفاض القيمة الإيجارية .
- ٢٥٪ من السكان من كبار السن .

وتنحصر مشاكل المنطقة فى تدهور المبانى والطرق ونقص الخدمات والمرافق وعدم إتزان البنيان الإجتماعى وإرتفاع معدل البطالة وعدم وجود فرص عمل وإنخفاض مستوى الدخل وبدأ العمل فى مشروع تطوير لويز شتاد فى ١٩٨٣ والذى ضم :

١- تحسين البيئة العمرانية حيث ركز المشروع على تقليل الإزالات ، وهدم أجزاء بسيطة من المبانى السكنية لزوم توسعة الطرق حتى تستوعب حركة المرور ، كما تمت المحافظة على المبانى السكنية القديمة منخفضة وذات الحالة الجيدة ، وتم تحويل الأفنية الداخلية إلى حدائق ومسطحات خضراء ، وحولت بعض المحلات التجارية والورش المتهالكة غير المستعملة إلى فراغات ومساحات مفتوحة تخدم السكان .

٢- تحسين المساكن : خلال عامين من بدء المشروع تم إصلاح وتجديد نحو ١٥٠٠ وحدة سكنية ، وقد وضعت مقاييس ومعايير التجديد بما يتناسب مع ظروف السكان ، وتم الحفاظ على ٩٥٪ من جملة السكان فى المنطقة فى مساكنهم الأصلية أثناء عمليات الإصلاح ، كما تم تجديد عدد كبير من المحلات التجارية والورش المتدهورة ، وإعادتها للسكان الراغبين فى ممارسة نشاط تجارى أو حر فى المنطقة.

٣- إقامة وحدات سكنية جديدة : قام المشروع بإنشاء ٣٣٥ وحدة سكنية جديدة إضيفت لمساكن المنطقة ، أقيمت داخل الأفنية الداخلية أو على الأرض الفضاء بالمنطقة ، وتم تسليم هذه الوحدات للسكان بدون تشطيب على أن يقوم السكان بتشطيبها بأنفسهم من مصادرهم المالية الخاصة .

٤- تحسين شبكة الطرق : تم إعادة رصف الطريق الرئيسى بالمنطقة وتخصيص وتوفير أماكن لوقوف

السيارات ، كما تم توسيع بعض الطرق الداخلية وإضاءتها وتجميلها بزراعة الأشجار والمسطحات الخضراء .

٥- تحسين الخدمات العامة : إقامة عدد من دور حضانة الأطفال تستوعب حوالى ١٤٠٠ طفل يشكلون معظم أطفال المنطقة ، وزيادة الطاقة الإستيعابية للمدارس بإضافة فصول جديدة للمدارس القائمة ، وتنفيذ نحو ٢٠ عشرين مشروع للخدمات الإجتماعية : مراكز شباب – صالات رياضية – مراكز خدمة المرأة – حدائق – مركز تجارى .

٦- الحدائق : إعادة تجديد وتنظيم الخدمات العامة والمساحات الخضراء وزراعتها وتجميلها بالأشجار والمقاعد .

وبالنسبة لتمويل المشروع فتمول مثل هذه المشروعات فى ألمانيا من خلال المشاركة بين الحكومة وسكان هذه المناطق ، تقوم الحكومة بدعم مادى يتراوح بين ٤٥ – ٧٠٪ من إجمالى تكاليف المشروع ويتحمل السكان باقى تكاليف المشروع ، هذا بخلاف قيام الحكومة بتوفير الخدمات العامة .

وفى بداية المشروع كثر الهجوم على فكرة المشاركة الشعبية فى عمليات تطوير المناطق المتدهورة، بحجة أن المشاركة تؤدى إلى تعطيل المشروع ولا تساهم فى إنجازات فعلية ، إلا أنه حدث العكس تماما فى تطور الحى – كما يقول أنصار فكرة المشاركة الشعبية – فالإنجازات التى تمت خلال ٣ سنوات هى :

- إنشاء ٣٦٠ وحدة سكنية جديدة وتجديد وتحسين ٥٢٠٠ وحدة سكنية قائمة .
- تم صيانة وتجديد ٥ خمس مدارس متنوعة بالحى كما تم إنشاء مدرسة جديدة .
- تم إنشاء ٢٣ دار حضانة جديدة .
- إنشاء ٣٢٠ حديقة فى الأفنية الداخلية للمبانى السكنية بالإضافة إلى تجميل ٣٠ ميدان .
- إنشاء ١٨٠ مشروع تجارى وحرفى بالجهود الذاتية .

ويعد مشروع تطوير هذه المنطقة من مشروعات التطوير الناجحة ، حيث إهتم بتطوير السكن والنواحى العمرانية والإجتماعية والإقتصادية والبيئية ، وحقق هدفا إجتماعيا وهو مشاركة السكان فى مراحل المشروع المختلفة مما ساعد على تغيير بعض السلوكيات لسكان المنطقة المتدهورة ، كما حقق هدفا إقتصاديا وهو تخفيض تكاليف المشروع .

تجربة إيطاليا

Italy

بدأت الحكومة الإيطالية منذ الخمسينيات فى وضع الإطار العام لسياسة تجديد الأحياء ، ولم تؤت هذه السياسة بنتائجها المرجوة ، وفى بداية الستينيات قررت الحكومة ضرورة وضع مخطط عام لكل مدينة إيطالية،

وفى داخل هذا الإطار يتم وضع سياسة تجديد الأحياء ، وتعتبر الحكومة المركزية مسئولة عن وضع اللوائح التنفيذية لسياسة تجديد الأحياء ، ثم تقوم السلطات المحلية بالأقاليم والمدن – وفقا للمعدلات والمعايير الخاصة بكل منها – بوضع اللوائح المحلية التنفيذية ، وتعتبر البلدية مسئولة عن إختيار مناطق العمل وفقا لأولويات التنفيذ .

وأهداف برامج تجديد الأحياء لا تختلف كثيرا عن الأهداف الواردة فى برامج إنجلترا وفرنسا وألمانيا، وهى الحفاظ على الإستعمال السكنى وتحسين المناطق المتدهورة وكذا المناطق التاريخية ، وتحسين الظروف البيئة لتحسين الصورة العمرانية .

ولتحقيق هذه الأهداف فى مدينة روما تقوم البلدية بالآتى :

- مسح ميدانى شامل وتفصيلى للمدينة ووضع المقترحات .
- وضع برامج قصيرة المدى ، وبرامج الخطة الثلاثية ، وبرامج تجديد الأحياء فى المخطط العام .
- أعطيت كافة الصلاحيات للبلدية والهيئات لتنفيذ برامج صغيرة وسريعة رائدة Pilot Projects لتحسين المناطق .

برنامج تور دى نونا Tor-Di-Nona – روما : منطقة تور دى نونا أحد مناطق العمل المختارة داخل إطار تجديد الأحياء فى روما ، والذى يتكون من ١٢ منطقة عمل بمساحة ٢١ هكتار ، وفىعام ١٩٧٧ تم إختيار مجموعة من المناطق كمشروعات رائدة Pilot Projects ، فى بادئ الأمر أنشأت الحكومة مجموعة من المبانى الإجتماعية بالمنطقة المركزية بروما ، حسنت بعض المبانى المتداعية الخالية لإستخدامها كوحدات إحلال مؤقت أو دائم لسكان مناطق العمل الأخرى .

حى بونتى Ponte : وهو أحد أحياء المنطقة المركزية ، منذ الخمسينيات بدأ الحى يفقد سكانه بسرعة شديدة نتيجة الهجرة المستمرة إلى الضواحى وفى خلال عشرين عاما تناقص سكانه من ٢١ ألف نسمة إلى ٦ آلاف نسمة وقد كان من المفترض – فى الخمسينيات – أن يتم إزالة المبانى السكنية بالمنطقة المركزية وإحلالها بمبانى ومكاتب جديدة ، وذلك ضمن آثار خطة التطور العمرانى لمدينة روما ، ولكن هذا البرنامج لم ينفذ لرفض السكان إخلاء وحداتهم السكنية ، وتغير موقف الحكومة وقررت الحفاظ على حى بونتى وعلى المبانى التاريخية بالمنطقة المركزية وصيانتها ، وبناء على ذلك حفظ الحى من البلدوزر ومن الإزالة وظلت المنطقة خالية حوالى ٢٠ عاما .

أما المبانى التى سبق إخلاؤها فقد قامت البلدية بترميمها وتجديدها ، لإستخدامها فيما بعد كوحدات إحلال مؤقت أو دائم – لسكان مناطق العمل الأخرى ، وشمل التحسين إمداد المبانى بالأجهزة والتركيبات (نور – مياه – تدفئة) ، وإستخدمت الأدوار الأرضية للمؤسسات الخاصة بالخدمات الإجتماعية ، مثل دور الحضانة ، ودور المسنين والمستوصفات ، وبعض ورش الحرفيين غير المسببة للضوضاء ، وإعادة الإتزان الإجتماعى،

ونجح البرنامج فى تحسين بيئة المنطقة والإرتقاء بها لعدة أسباب منها وجود مخطط عام ووضع البرامج ،وكان التمويل دعما من الحكومة المركزية ومساهمة من بعض الهيئات كالبنوك والمؤسسات الثقافية والحضارية .

تقييم عام
لتجارب الدول الغربية

بعد إستعراض البرامج التى تم تنفيذها فى مجال تجديد الأحياء فى إنجلترا وفرنسا وألمانيا وإيطاليا، إتضح أنه توجد بعض السمات العامة المشتركة لهذه التجارب ، والتى تعتبر من أهم الأسباب التى تؤدى إلى نجاح برامج تجديد الأحياء :

١- تقوم الحكومة المركزية ممثلة فى وزارة متخصصة مثل وزارة البيئة والإسكان بوضع اللوائح التنظيمية العامة وسياسات تجديد الأيحاء على المستوى القومى ، وتترك مسئولية وضع اللوائح التنفيذية للسلطات المحلية بالمدن والأقاليم والمقاطعات ، وهذه السلطان قد تمثلها البلديات – فى إيطاليا – أو مجالس المدن والأحياء – فى إنجلترا .
وهو أسلوب لإتباع سياسة اللامركزية ومنح كافة الصلاحيات للسلطات المحلية ، والى تكون أكثر تفهما للمشاكل المحلية ، وأكثر قدرة على إيجاد الحلول الملائمة والإستفادة بالإمكانيات المتاحة ، والتغلب على كافة المشاكل والعقبات .

٢- يمتد دور الحكومة المركزية فى كثير من الأحيان إلى تقديم المعونة المالية اللازمة بدعم وتمويل برامج تجديد الأحياء .

٣- تهتم الحكومة المركزية والسلطات المسئولة بتحديد مجموعة من الأهداف العامة لبرامج تجديد الأحياء على المستوى القومى ، تلتزم بها كافة الأطراف المعنية التى تعمل على وضع وتنفيذ البرامج ، ومن أهم هذه الأهداف :

أ- تحقيق مستوى معيشة أفضل بالمناطق المتدهورة ، وذلك من خلال وضع برامج شاملة لتحسين كافة الظروف العمرانية والبيئية والإجتماعية والإقتصادية لتلك المناطق وسكانها .

ب- الحفاظ على النسيج العمرانى القائم بالمناطق المتدهورة ، خاصة المناطق التاريخية أو المناطق التى تشمل مبانى ذات قيمة معمارية وفنية وأثرية ، وترميم وتجديد هذه المبانى بإعتبارها جزء لا يتجزأ من التراث الحضارى القومى للبلاد .

جـ- الحفاظ على البنيان الإجتماعى القائم وأهيمة الإبقاء على السكان من كبار السن ومحدودى الدخل فى وحداتهم السكنية بعد تحسينها ، مع تجنب سياسات الهدم والإزالة التى تتطلب الإحلال الدائم لهؤلاء السكان خارج مناطقهم الأصلية .

د- تشجيع مشاركة السكان فى البرنامج ، لإبداء الرأى فى تجديد أولويات التحسين ، والمساهمة فى عملية تنفيذ تحسين الوحدات السكنية بالجهود الفردية الذاتية Auto-Rehablitation .

هـ- تجنب عملية إحلال السكان Relocation خاصة الإحلال الدائم فى مناطق أخرى حفاظا على الروابط الإجتماعية والكيان الإجتماعى الموجود بمناطق العمل ، ويتحقق ذلك بتجنب سياسة الهدم والإزالة إلا فى الحالات الضرورية ، مما يساهم أيضا فى تخفيض وقت التنفيذ وتكلفة المشروع .

٤- قبل وضع البرنامج يتم إجراء مسح ميدانى شامل لتعرف على الظروف والمشاكل القائم بمناطق العمل، وبناء على تحليل نتائج المسح يتم تحديد الأهداف ورسم سياسات التجديد ووضع مجتويات البرنامج ، مع ضرورة الأخذ فى الإعتبار الأولويات والإحتياجات للسكان ، وإستطلاع رأيهم ورأى أصحاب الأعمال بمناطق العمل وموافقتهم على محتويات برنامج التحسين قبل البدء فى التنفيذ .

٥- بعد تحديد محتويات البرنامج تبدأ مرحلة التنفيذ ، التى تضطلع بمسئولياتها السلطات المحلية المسئولة أو هيئة متخصصة فى مجال تجديد الأحياء ، وقبل تنفيذ البرنامج على نطاق واسع وكامل يتم إجراء تطبيق تجريبى من خلال عملية رائدة Pilot Project فى منطقة عمل كعينة Sample Sub-Area تختص بتجديد مبنى أو مجموعة من المبانى الأثرية أو التاريخية أو حتى مجموعة من المبانى المتماثلة بمنطقة العمل ، والتى تتطلب أسلوبا خاصا لترميمها وتجديدها ، ومن خلال العمل فى المشروع التجريبى تتكشف أوجه النقص ، وعلى ضوء ذلك يتم تحديد التكنيك والأسلوب الفنى الملائم والإقتصادى ، وكذا تحديد أنسب المواد والخامات اللازمة ، وتقدير مبدئى للتكلفة ، أو بمعنى آخر تحديد الإطار العام للتنفيذ الذى سيتم العمل به فى المنطقة بأكملها .

٦- المحددات الأساسية التى تؤثر فى عملية تنفيذ البرنامج وبالتالى فى مدى نجاحها تتمثل فى :

أ- اللوائح التنفيذية والإدارية : توجد مجموعة من القوانين واللوائح التى تؤثر على عملية التنفيذ مثل قوانين نزع الملكية والتعويضات ، والتى يجب على المخططين والقائمين على التنفيذ إستطلاعها وتحديد مدى جدية تطبيقها وفى بعض الأحيان قد يستدعى الأمر إصدار لوائح تنفيذية وإدارية خاصة لتسهيل تنفذ برامج تجديد الأحياء .

ب- الإدارة : من أهم العوامل التى تساعد على نجاح برامج تجديد الأحياء وجود جهاز إدارى متخصص يقوم بكافة المسئوليات – إعداد وتحضير وتنفيذ وتمويل ومتابعة – يعمل هذا الجهاز على تنظيم الجهود الفردية للسكان المساهمين بالعمل بجهودهم الذاتية ، وتقديم كافةالخبرات والمساعدات الفنية والمادية اللازمة فى حدود البرنامج الزمنى والميزانية المتاحة .

جـ- التمويل : تؤكد جميع الدول الصناعية فى مجال تجديد الأحياء على أهمية وضع نظام تمويلى يحدد دور كافة الأطراف المعنية والمساهمة المقدمة من كل منها ، كما يحدد نسبة الدعم الحكومى وشروط الحصول عليه سواء بالنسبة للفراد أو الهيئات الممثلة لمصالح السكان – مستأجرين

وملاك ، ومن الجدير بالذكر أن مشاركة السلطات المسئولة مع الأفراد إلى جانب الهيئات والمنظمات والبنوك الخاصة فى عملية تمويل برامج تجديد الأحياء تعد من أهم الضمانات لتحقيق نجاح تلك البرامج ، إذ أن الإعتماد على مصدر مالى واحد للتمويل قد يؤدى إلى وقف تنفيذ البرنامج ، إذا عجز هذا المصدر عن توفير الموارد المالية اللازمة بصفة مستمرة لأى سبب من الأسباب ، كما أن السكان بمفردهم لا يستطيعون تحمل الأعباء المالية الضخمة التى تتطلبها برامج تجديد الأحياء .

د- المساعدات الفنية : فى بعض الأحيان تقوم السلطات المسئولة عن وضع برامج التحسين والتجديد بكافة المهام الفنية فيما يتعلق بتجديد شبكات المرافق والبنية الأساسية المتداعية ، وتشجيع مبدأ مشاركة السكان بالجهود الذاتية يتطلب إلمامهم بالحد الأدنى من المهارات الفنية اللازمة للقيام بتحسين وحداتهم بأنفسهم ، ويستدعى هذا عقد دورات تدريبية على كافة حرف ومهارات البناء والتشييد لهؤلاء السكان الراغبين فى المساهمة فى تنفيذ البرنامج .

وفى حالة المبانى التاريخية القديمة بالمناطق المركزية والتى تتطلب مهارات فنية عالية ومتخصصة إلى جانب مواد ترميم مرتفعة الثمن يتطلب الأمر تدخل الفنيين الحكوميين المتخصصين للقيام بالأعمال والمهام التى يصعب على السكان تأديتها إلى جانب تقديم الخبرة والمشورة الفنية للسكان من ذوى المهارات الخاصة : الحرفيين – المقاولين – المهندسين .

٧- تؤكد جميع التجارب فى مجال تجديد الأحياء على أهمية المتابعة الدورية والتقييم المستمر لعملية تنفيذ البرامج ، مما يساعد على إكتشاف الأخطاء والعقبات المالية والفنية والإدارية والعمل على إجراء التعديلات اللازمة ، بما يضمن جدية وإستمرار تنفيذ البرامج خلال الجدول الزمنى المحدد لها مسبقا. بما يساهم فى تقليل التكاليف ويضمن نجاح المشروع .

تجارب الدول النامية
مانيلا – الفلبيين

داجات داجتان Dagat Dagaton توندو – مانيلا

إستجدت منذ منتصف السبعينيات تغييرات تغييرات فى موقف حكومة الفليبين بالنسبة للأسرةالفقيرة التى تعيش فى الحضر ، وكان أهم هذه التغيرات هى إصلاح المناطق المتدهورة ، وتوفير شبكات الإستقبال – الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات – مثل مشروع داجات داجتان الذى إستفاد منه واضعو اليد السابقون الذين كانوا يقيمون فى منطقة توندو والتى تبعد عن داجات داجتان ٣كم جنوبا* .

وتتمثل أهداف المشروع فى رفع مستوى معيشة الناس الذين سيبقون فى توندو مع رفع أنتاجيتهم الإقتصادية عن طريق توزيع قطع أرض مجهزة بالمرافق فى الموقع الجديد داجات داجتان وإصلاح منطقة توندو بمدها بالمرافق وبمبانى الخدمات .

تبلغ مساحة داجات داجتان ٤٣٠هكتار وجهزت الفي قطعة الأرض أعدت لإستقبال السكان الزائدون عن طاقة منطقة توندو ، كما تشمل إصلاح مدينة الصفيح بأزالة عدد من المساكن السيئة أو ذات المواقع التى تعترض مد شوارع جديدة ، وبدأت السلطات فى نفس الوقت فى تنفيذ الصرف الصحى فى توندو بالإضافة إلى مد شبكات المياه وشق الشوارع وممرات المشاه وبناء المدارس والمستوصفات وتقديم قروض لإصلاح المساكن والمؤسسات الصغيرة ، وأستدعت عملية تحريك عدد من السكان الحاجة إلى أراضى مجهزة بالبنية الإساسية .

وتم تهجير ١٥٠٠ أسرة من توندو إلى داجات داجتان بالإضافة إلى ١٥٠٠ مستفيد آخرين نقلوا إلى الموقع الجديد ، وقد زالت القذارة والتكدس اللذين كانا سمة أساسية فى مستعمرة وضع اليد القديمة توندو التى خططت فيها الشوارع المرصوفة الواسعة ، كما تحسن مستوى الخدمات إلى درجة كبيرة ، وتفسر السرعة التى تم بها التنفيذ إلى مشاركة الأهالى وحيويتهم من خلال تنظيمهم .

العمل كان مزدوجا فى المشروع : إصلاح موضعى فى منطقة توندو وإعادة الإسكان فى مشروع الإسكان فى شبكات الإستقبال فى داجات داجتان ، وكانت مشاركة السكان تتسم بالحماس ، فكان يتم هدم الأكواخ الخشبية فى ساعات قليلة ، ويجمع من موادها ما يمكن إستخدامه مرة أخرى ، وفى مواضع أخرى كان لابد من إزالة بعض المبانى للحفاظ على إستقامة الشوارع الجديدة التى عملت لها أرصفة ، وبدأ واضعو اليد بعد تأمينهم – يبنون فى مواضع الأكواخ الخشبية مبانى شيدت بمواد بناء ثابتة ، ويقال أن الإنسان لا يكاد يصدق حينما يمر فى هذه المناطق أن المنظر والمظهر الذى كان سائدا من قبل كان يخيم عليه البؤس .

---

* محمد على بهجت الفاضلى : السكن الحضرى فى العالم الثالث . منشأة المعارف – الإسكندرية – ١٩٨٧ .
ص ص ٤٢٨ – ٤٣٢

وكانت منطقة داجات داجتان تضم عددا من البحيرات والمستنقعات وقد جففت هذه البحيرات وجهزت أراضيها بالمرافق ، وتم إختيار المواقع السكنية الجديدة عن طريق السكان أنفسهم وأقيم الحى الجديد فى منطقة واسعة لا تبعد عن توندو ونجح المشروع .

أوزاكا - زامبيا

أشرفت حكومة زامبيا على مشروع طموح يهدف إلى إصلاح مناطق وضع اليد فى لوزاكا العاصمة، وأمكنها تجميع ٤١ مليون دولار من البنك الدولى ومساهمة من هيئة اليونيسيف ولجنة خدمات الأصدقاء الأمريكيين ، وفى عام ١٩٧٣ كان عدد سكان لوزاكا ٤٠٠ ألف نسمة بالإضافة إلى ١٦٠ ألف نسمة يعيشون فى ٤ مستعمرات وضع يد هى : شيزا - شواما - شياتا - جورج* .

وقد إستفادت الغالبية العظمى من أطفال هذه المستعمرات من إفتتاح المدارس والمستوصفات وتحسين المرافق العامة ، وتكونت فرق عمل لغرض التغذية أدى إلى تحسن الموقف الغذائى للأطفال الصغار وتم تشريع اراضى وضع اليد ، وبعد أن كان ينظر إلى واضعى اليد بوصفهم لصوصا أو أشخاصا غير قابلين للإندماج فى الحياة الإجتماعية ، أصبحوا عوامل إقتصادية لتطوير العاصمة ، وتوفر لأكثر من ٩٠٪ من أرباب الأسر دخول منتظمة نتيجة ممارستهم أنشطة مختلفة .

وأوضح بحث ميدانى أجرى فى أحد المستعمرات الأربع - جورج ، أن التنظيم المحلى متطور جدا، وأن الخدمات العامة متاحة وفق تدرج هرمى ، فالوحدة الأصغر تحتوى ٢٠ أسرة يتوفر بها بئر مياه أو عدة آبار ومحل بقالة ، وكل تجمع يضم ١٠ وحدات يكون وحدة أكبر يسمى قطاع يشمل محل جزارة ومكتب سياسى ومقهى والكهرباء ، ثم هناك المستوى الأعلى الذى يتكون من ٢٠٠٠ أسر - ١٠ قطاعات - ويتوفر على هذا المستوى سوق ومدرسة ودار حضانة ومركز إجتماعى ومكتب سياسى أعلى .

وفى إطار المشروع الإصلاحى تم تحسين جزء من مساكن مستعمرات وضع اليد ، كما جهزت بعض قطع الأرض على أساس نظام شبكات الإستقبال وشارك فى عمليات التنمية كثير من الأخصائيين قاموا بتعبئة الطاقات وتنمية المهارات وتحريك مجموعة من سكان المستعمرات نحو شبكات الإستقبال فإنخفضت الكثافة السكانية فى المناطق المزدحمة وإستفاد بعض السكان من قروض لشراء مواد البناء وأمكن لهؤلاء إنشاء مساكنهم الجديدة أو إصلاح مساكنهم القديمة ، وفى عام ١٩٨٠ لم تكن قرى الصفيح سوى ذكرى سيئة .

---

* محمد على بهجت الفاضلى : السكن الحضرى فى العالم الثالث . ص ص ٤٠٦ - ٤٠٨

دار السلام – تنزانيا

هانا ناصف – دار السلام

تقع تنزانيا فى الجنوب الشرقى لإفريقيا ، وعاصمتها دار السلام ، التى يزيد عدد سكانها عن ٥ مليون نسمة (١٩٩٢) تطل على الشاطئ الشرقى للمحيط الهندسى ، يمر بالمدينة ٥ أنهار تقسم المدينة إلى خمسة أحياء وتنتشر المناطق المتدهورة فى معظم أحياء المدينة ، حيث يوجد أكثر من ٢٠ منطقة متدهورة يسكنها أكثر من ٤٠٪ من سكان المدينة .

ويرجع ظهور المناطق المتدهورة إلى عدة أسباب منها :

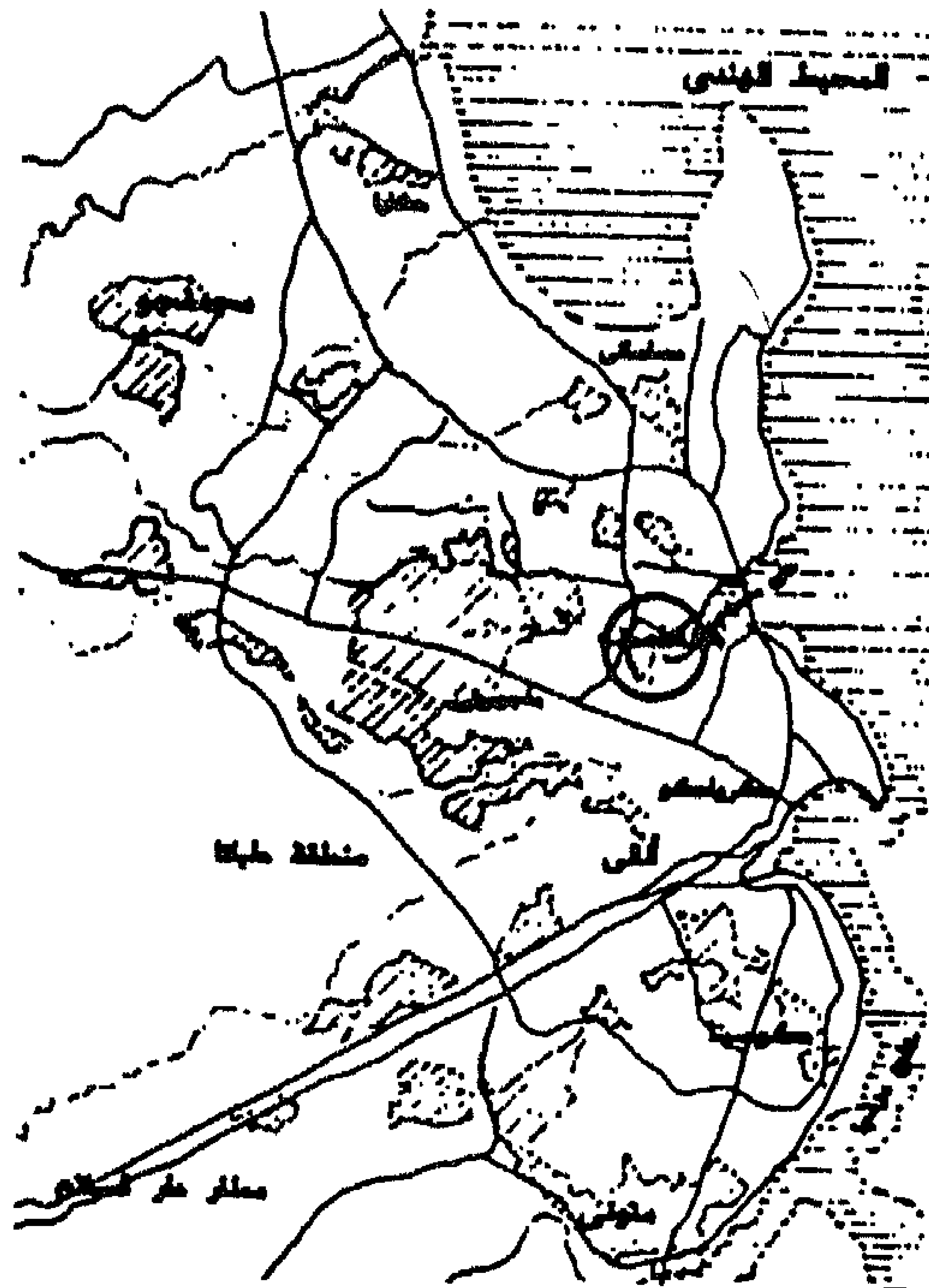
- تدهور الحالة الإقتصادية .
- تفكك الهيكل العمرانى حيث يقطع المدينة ٥ أنهار رئيسية وعدد من الترع ومخرات السيول .
- الإختلاف الحاد فى مناسيب أراضى المدينة وصعوبة مد خطوط المرافق العامة .
- نقص شديد فى الإسكان وعدم وجود أرض فضاء مستوية بالمدينة ، مما يدفع الناس إلى الإستغلال المكثف للأرض وبأسلوب يؤدى إلى سرعة التدهور .
- إنخفاض مستوى الدخول وإرتفاع معدلات نمو السكان .

ومنطقة هانا ناصف تقع بحى "ماجومينى" بمدنية دار السلام شكل (٣٢)، وقد جهزت دراسة لتطوير المنطقة والإرتقاء بها بهدف تحسين الوضع البيئى وتوفير الخدمات العامة وشبكة البنية الأساسية وتحسين الوضع العمرانى .

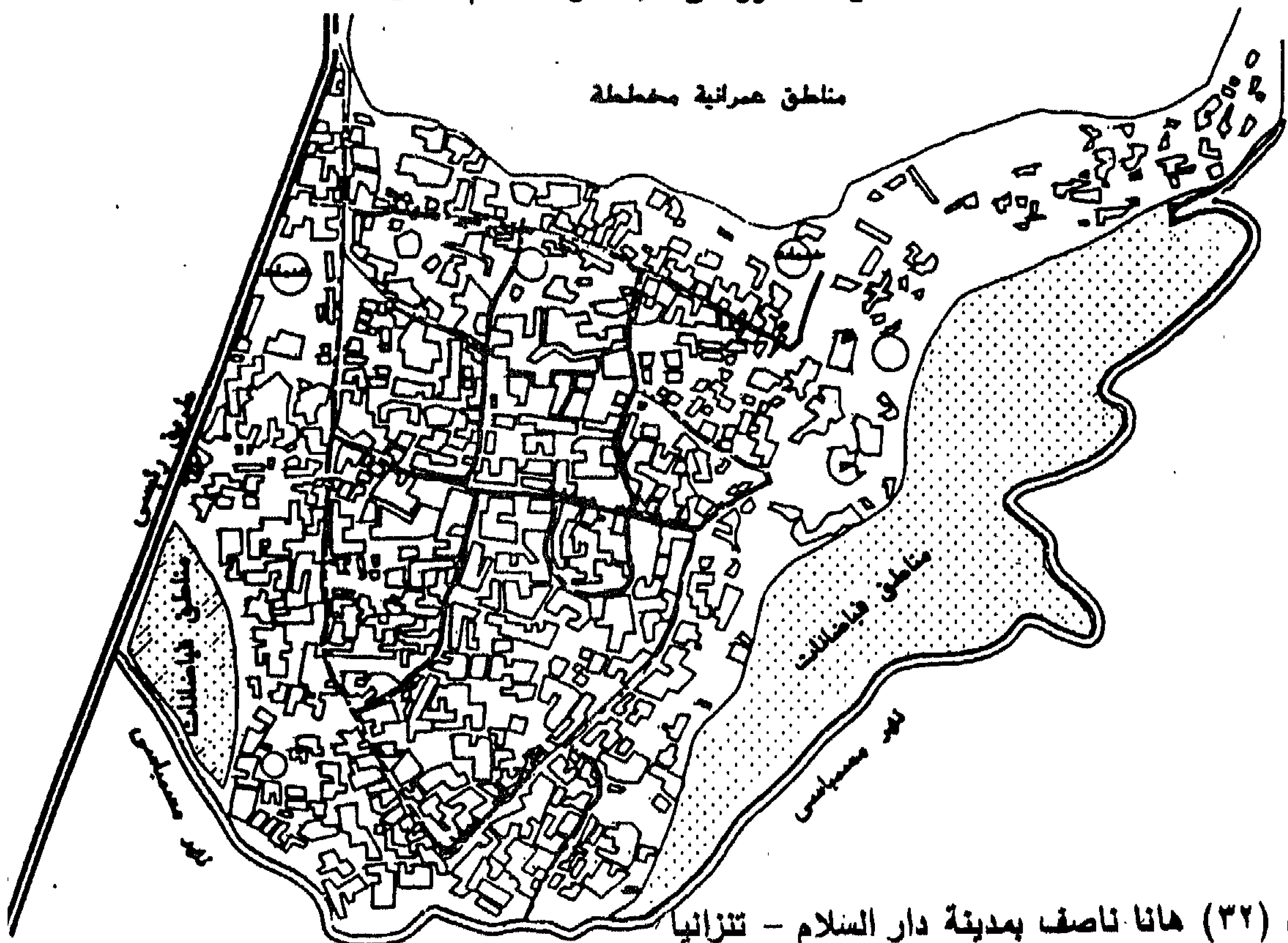
وتقع هانا ناصف فى شرق دار السلام ، وتطل على خليج مسمبارى المتصل بالمحيط الهندى ، وبلغ سكان المنطقة نحو ٢٠ ألف نسمة يقيمون على ٤٣٩ هكتار ، وهى منطقة قديمة نشأت كمنطقة زراعية ، ثم بدأ الإمتداد العمرانى حولها منذ الستينيات بسبب إقامة بعض الصناعات على أطراف المدينة ، وأهم خصائص الموقع الإختلاف الكبير فى مناسيب الأرض .

والخصائص العمرانية للمنطقة :

- الطابع العام لمنطقة - هانا ناصف سكنى حيث يوجد بها ٢١١٣ مبنى منهم ١٤٥ مبنـى تجارى ، ٢٢ مبنى خدمات عامة ، ١٥ مبنى صناعى ، والباقى مبانى سكنية .
- ٧٣٪ من المبانى دائمة ، ١٨٪ شبه دائمة ، ٩٪ مبانى مؤقتة تنقل ايام الفيضانات .
- يستخدم الأسمنت فى بناء معظم المبانى (٨٥٪) وتستخدم الصخور والأحجار بنسبة (٢٪) والطين بنسبة (١٠٪) والأخشاب بنسبة (٣٪) .
- قلة مساحة الوحدات السكنية – حيث يوجد أكثر من ٧٠٪ من جملة الوحدات لا تزيد مساحة الوحدة عن ٦٠م٢ وهناك نحو ٥٪ من إجمالى الوحدات السكنية تقل مساحة الوحدة عن ١٥م٢ .



المناطق المتدهورة فى مدينه دار السـلام - تنزانيا



شكل (٣٢) هانا ناصف بمدينة دار السلام - تنزانيا

ومن خصائص سكان المنطقة إرتفاع الكثافة السكانية ، وإرتفاع نسبة الأمية - أكثر من ٦٥٪ من السكان أمى ، وإرتفاع معدل التزاحم فى الغرف .

وتتلخص عناصر المشروع فى : تحسين البيئة التى تشمل النظافة العامة وردم البرك والتخلص من القمامة بأسلوب سليم - وتوفير الخدمات العامة والبنية الأساسية - وتحسين الوضع العمرانى بتحسين المسكن وإستخدام مواد بناء حديثة وبناء وحدات سكنية جديدة بالمنطقة لتقليل معدل التزاحم - وتوفير شبكة طرق داخلية .

ومن الناحية الإدارية تم تشكيل جهاز إدارى لتطوير المنطقة ، إستعان الجهاز بالخبرات الأجنبية الفنية والخبرات المحلية وسكان المنطقة ، يتكون الجهاز من الأقسام الإدارية والفنية والمالية والإجتماعية .

وتم تمويل المشروع من ٣ مصادر مختلفة : منحة خارجية من الأمم المتحدة ، وتمويل حكومى من خلال ميزانية الخدمات ، ومشاركة الأهالى فى تحسين مساكنهم ، وتمثل المنحة الخارجية النسبة الكبرى فى التمويل التى إستخدمت فى تكاليف الدراسة وتأسيس جهاز المشروع وتنفيذ شبكة البنية الأساسية .

تجربة مصر فى تجديد الأحياء

الإزالة وإعادة التعمير

يستخدم هذا الأسلوب مع الأحياء المتدهورة عمرانيا ولا يرجى منها أى إصلاح ، وتشير الدراسات أنه من الأجدى إزالتها وإعادة تعميرها ، وأحيانا قد يستخدم هذا الأسلوب لتحقيق أغراض سياسية أو أمنية كإزالة الأحياء التى تتركز فيها الجريمة بشتى أنواعها ، كما قد تكون الإزالة بغرض تحقيق بعض المشروعات الاقتصادية الإستثمارية .

إلا أن هذا السلوب من التعامل مع هذه الأحياء لا يجب إتباعه إلا فى أضيق الحدود ولأسباب قوية ، فمن غير المفضل أن تكون الإزالة هى نمط التعامل السائد مع تلك الأحياء ، فالإزالة تزيد من حدة مشكلة الإسكان ، وقد تتعارض مع الرغبات الإجتماعية للقاعدة العريضة من السكان ، بسبب إنتماء هؤلاء السكان إلى الحى الذى يعيشون فيه ، وما قد ينشأ عن ذلك من تمزق للروابط الإجتماعية والإنسانية وإهدار للثروة القومية .

وكان لغياب المخطط العام للقاهرة الكبرى الأثر فى قصور برامج تجديد الأحياء حيث يصعب تحديد المناطق التى ستزال أولا وأولويات إزالتها ، كما يصعب تحديد المناطق التى لا تحتاج إلى إزالة بل تحتاج إلى إصلاح فقط ، وعلى هذا عندما أخذت الدولة بأسلوب إزالة الأحياء املتدهورة ببعض المناطق مثل معروف وعشش الترجمان بجوار جريدة الأهرام وعرب المحمدى لم يكن هناك مخطط عام للقاهرة ، يسترشد به عند إعادة تخطيط وتعمير هذه المناطق بعد إزالتها ، فجاء التعمير حسبا لرغبات المسئولين .

- منطقة معروف بالقرب من ميدان عبد المنعم رياض : قامت الدولة بعد إزالتها بإنشاء برجين سكنيين فقط وتركت باقى الأرض فضاء بدون تنمية .
- منطقة عشش الترجمان : تمت إزالتها بعد نقل السكان وتسكينهم بمدينة السلام وعين شمس ، وقد كان الغرض من الإزالة هو إعادة تخطيط المنطقة وتقسيمها ، وتمويل عملية التسكين والإزالة من حصيلة بيع قطع الأراضى .

إلا أن هذه الأهداف لم تتحقق ، فقد تحول جزء من أرضها إلى ساحة إنتظار سيارات ، وإستولت شركة المقاولين العرب على جزء لإقامة مساكن للعاملين بالشركة عليه كما أنشأت وزارة الصحة على جزء ثالث مركز طبى حضرى ، أما محافظة القاهرة فوضعت يدها على بعض المساحات الباقية تمهيدا لإستغلالها بمعرفتها ، ويقال أن بداية أحداث ١٨ ، ١٩ يناير ١٩٧٧ بدأت من هذه المنطقة التى سميت "بإنتفاضة الحرامية" وقد كان هذا أحد الأسباب الرئيسية التى تم وضعها فى أولويات عملية الإزالة .

- منطقة عرب المحمدى بجوار مستشفى الدمرداش وكلية الطب بالعباسية : قامت الدولة بإزالة العشش وتم تسكين السكان فى منطقة أخرى ، وتأثرت عمليات إعادة تعمير المنطقة بالإتجاهات السائدة فى هذه الفترة

التى كانت تدور حول الإهتمام بالطفل وثقافته ، فتحولت المنطقة إلى حديقة عامة بداخلها مكتبة الطفل .

وهكذا كان لغياب المخطط العام للقاهرة الذى يحدد إستعمالات الأرض ويحدد طبيعة إستغلال المنطقة المزالة فإن إعادة تخطيط وتعمير المناطق المزالة يخضع للآراء والرغبات الشخصية والإتجاهات العامة السائدة، ويتم التعامل مع المنطقة بصورة فردية وليس فى إطار تخطيطى شامل .

وقد أظهرت الدراسات التى قامت بها هيئة التخطيط العمرانى أن محافظة القاهرة تضم ١١ منطقة متدهورة لا تصلح فيها عمليات الإصلاح وتستلزم الإزالة فورا .

ويوضح الجدول الآتى توزيع المناطق المتدهور بمحافظات مصر وكذا المناطق التى تحتاج إلى إزالة وإعادة تعمير المناطق التى تحتاج إلى تطوير .

جدول (١٢) توزيع المناطق المتدهورة بمحافظات مصر

المحافظة	عدد المناطق السيئة			المساحة كم٢	السكان ألف نسمة	الكثافة ألف نسمة/كم٢	٪ السكان إلى سكان الحضر
	إزالة	تطوير	إجمالى				
القاهرة	١٢	٦٧	٧٩	٢٨	٢١٩٣	٧٩	٣٢
الجيزة	٤	٢٨	٣٢	٤٤	٢٢٥٩	٣٢	٦٠
القليوبية	٧	٦٠	٦٧	٢٠	٩٣٨	٣٤	٦٤
الإسكندرية	٩	٣١	٤٠	١٣	١١١٣	٨٥	٣٥
البحيرة	١٣	٥٣	٦٦	١٢	٤٠٤	٣٥	٤٣
مطروح	—	٥	٥	٩	٣١	٥	٦٠
المنوفية	١	٢٣	٢٤	١	٣٢	٣٠	١٣
الغربية	—	٤٧	٤٧	١٣	٥٨٨	٤٣	٣٥
كفر الشيخ	—	٤٦	٤٦	٦	٢٠٨	٢٩	٣٤
دمياط	٥	٨١	٨٦	١٦	١٧٩	١١	٦٤
الدقهلية	—	١٠٩	١٠٩	٥	٦٤٨	٤٣	٥٦
جنوب سيناء	—	١٢	١٢	٦١	٨	١٣١	٢٩
بورسعيد	٤	٣	٧	١	٧١	٥٩	٨
الإسماعيلية	١١	٦	١٧	٥	١٤٩	٢٩	٤٠
السويس	٦	٨	١٤	٢	٤٣	٢٠	١١
الشرقية	٧	٦٣	٧٠	١٧	٢٩١	١٨	٣٨
بنى سويف	—	٥١	٥١	٣٩	١٤٤	١٦	٣٢
الفيوم	—	٢٨	٢٨	٥	١٠٠	٢٠	٢٣
المنيا	—	٣٠	٣٠	٨	٢٩١	٣٥	٤٩
أسيوط	—	٥٠	٥٠	٦	٤٠١	٦٦	٢٥
البحر الأحمر	٧	١٤	٢١	٢٨	٦٩	٣	٣٦
قنا	—	٦٦	٦٦	٦	٢٣	٤	٣١
سوهاج	—	٣٤	٣٤	١٣	٣٨١	٢٩	٥٦
أسوان		٣٣	٣٣	٣	١٩٣	٢٦	٣٠
مدينة الأقصر	٢	٧	٩	٣	٤١	١٧	٢٨
الإجمالى	٨٨	٩٥٥	١٠٤٣	٣٦٤	١٠٧٩٨	٣٠	٪٣٧

المصدر : وزارة الإسكان – الهيئة العامة للتخطيط العمرانى – القاهرة ١٩٩٣ .

يتضح من هذا الجدول :

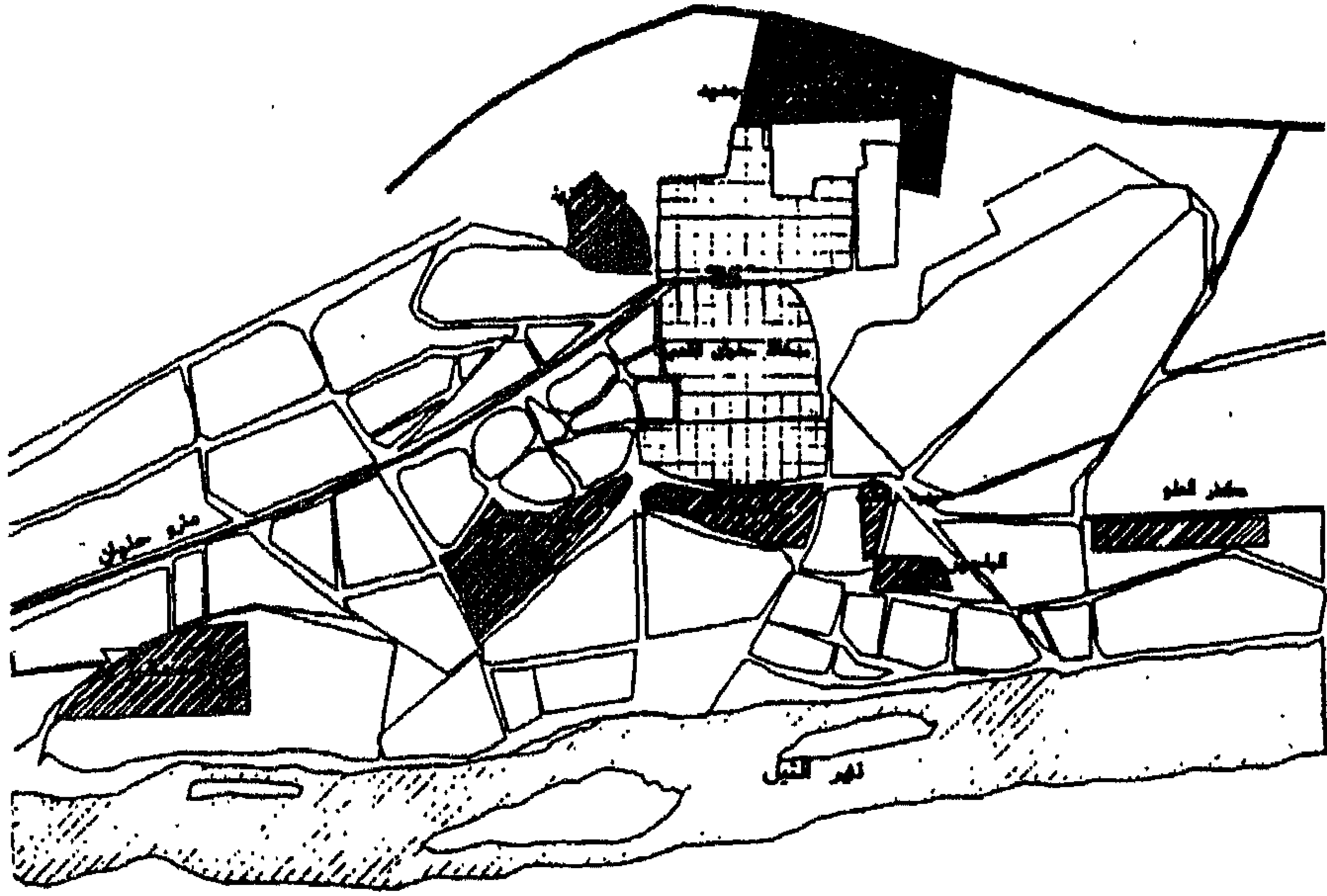
- إجمالى عدد المناطق المتدهورة بمصر ١٠٤٣ منطقة يسكنها ١٠,٧٩٨ مليون نسمة يمثلون ٣٧٪ من سكان الحضر منها ٨٨ منطقة تحتاج إلى إزالة وإعادة تعمير والباقى يحتاج إلى تطوير .
- القاهرة بها ٧٩ منطقة يسكنها ٣٢٪ من إجمالى سكان القاهرة منها ١١ منطقة تحتاج إلى إزالة شاملة .
- الجيزة بها ٣٢ منطقة سيئة يسكنها ٦٠٪ من إجمالى حضر المحافظة منها ٤ مناطق تحتاج إلى إزالة.
- القليوبية بها ٦٧ منطقة سيئة يسكنها ٦٤٪ من إجمالى سكان حضر المحافظة منها ٧ مناطق تحتاج إلى إزالة شاملة .
- الإسكندرية بها ٤٠ منطقة يسكنها ٣٥٪ من سكان المحافظة منها ٩ مناطق تحتاج إلى إزالة والباقى إلى تطوير .
- شمال سيناء والوادى الجديد لا توجد بهما مناطق عشوائية .

حلوان
التطوير وشبكات الإستقبال

قامت وزارة الإسكان بالتعاون مع الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بتنفيذ مشروع بمنطقة حلوان منذ عام ١٩٧٨م ، ويشمل المشروع إقامة تجمع سكنى جديد - على أساس الأخذ بأسلوب توفير المواقع والخدمات - يتكون من ٧٢٠٠ نواة وحدة سكن على مساحة ٣٧٣ فدان بالإضافة إلى تطوير بعض المجتمعات العشوائية (٧ عزب) شكل (٣٣) ، والمشروع يقع فى حى جنوب حلوان الذى يتميز بالتمركز الصناعى ، وبمعنى آخر يشتمل المشروع على جزئين :

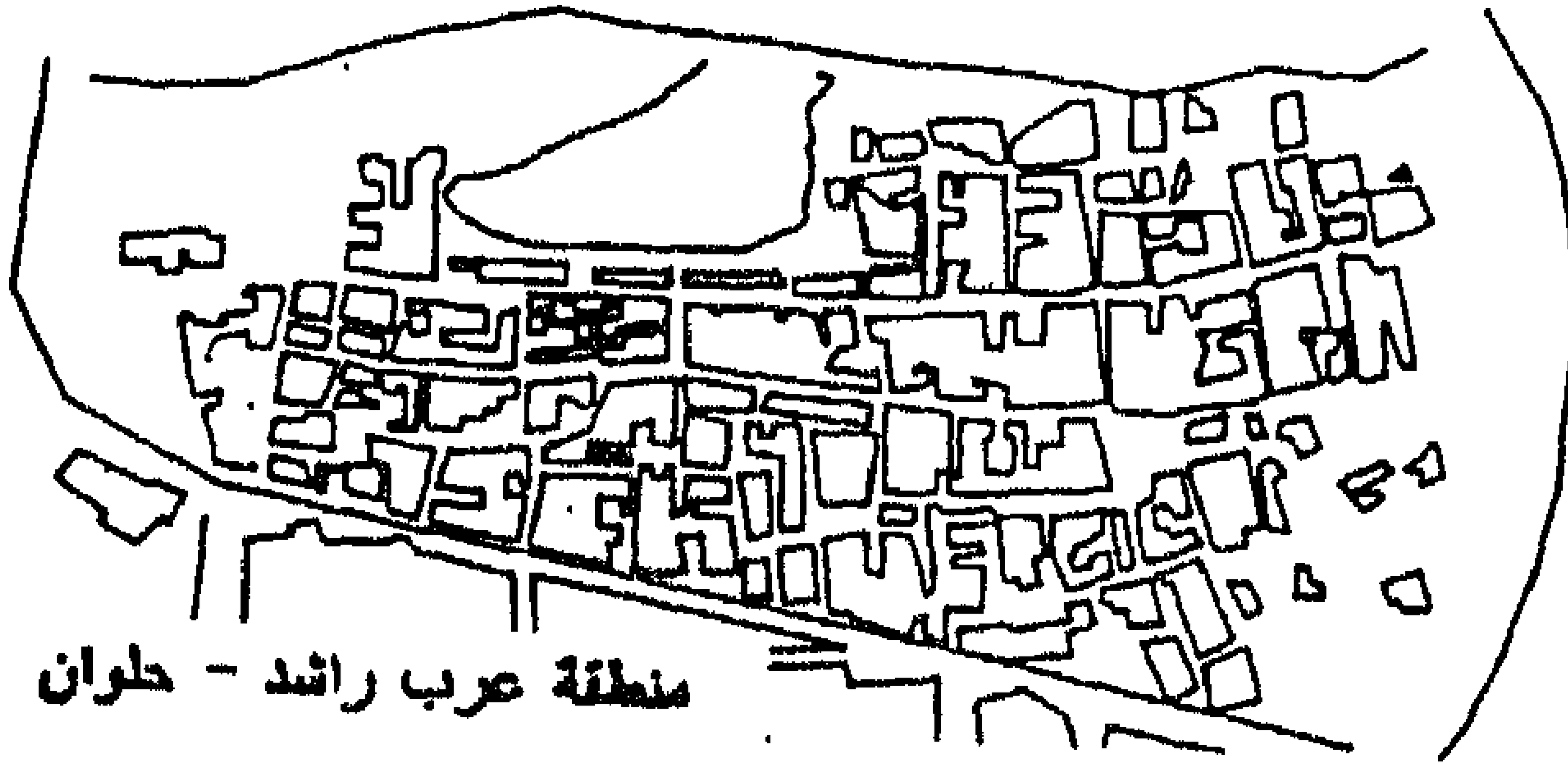
الجزء الأول : تطوير وتحسين سبع مناطق متخلفة يقيم فيها نحو ١٠٠ ألف نسمة (عام ١٩٧٨م) على مساحة ٤٧٧ فدان هى :

- عرب راشد ١٨ ألف نسمة
- عرب غنيم ٣٢ ألف نسمة
- عزبة صدقى ٢٦ ألف نسمة
- غنيم البحرية ٨ ألف نسمة
- كفر العلو ٨ ألف نسمة
- عرب زين ٥ ألف نسمة
- كفر الباجور ٢ ألف نسمة



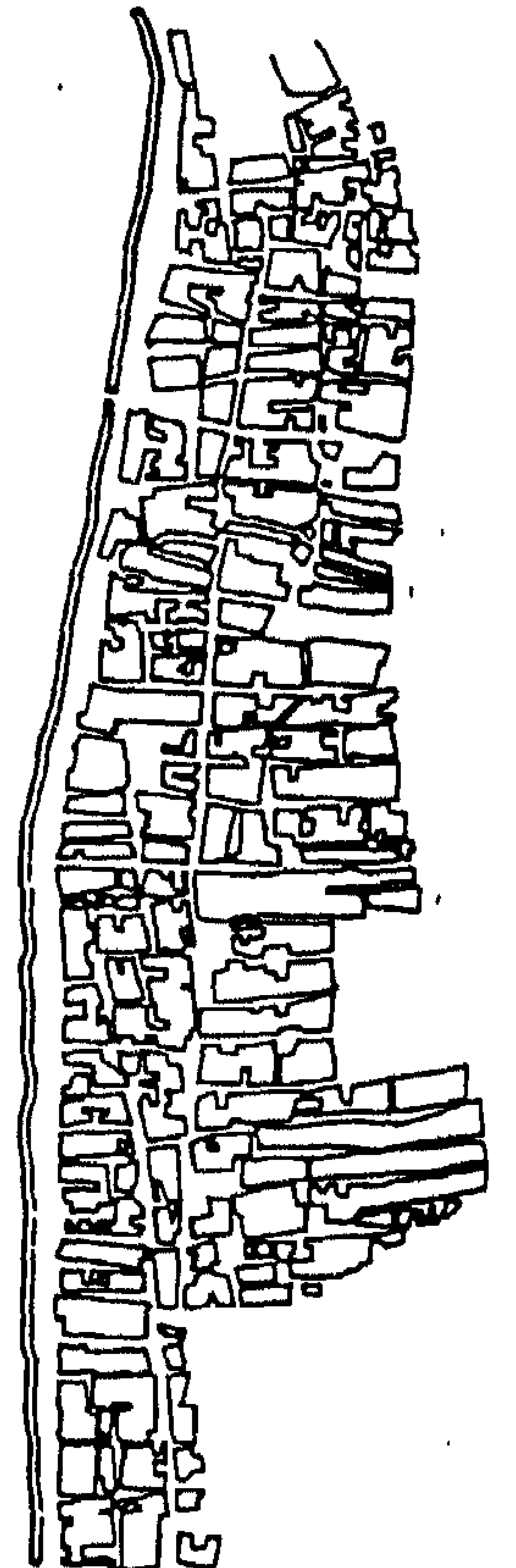
الموقع العام لمشروع تطوير حلوان وموقع التجمع الجديد

المصدر : وزراة التعمير



منطقة عرب راشد - حلوان

منطقة عرب غنيم - حلوان





المخطط العام

للتجمع السكنى الجديد بحلوان

شكل (٣٣) مشروع تطوير حلوان

الجزء الثانى : إنشاء مجمع سكنى جديد على أساس إنشاء وحدات سكنية جديدة لمحدودى الدخل ، ولإحلالات مناطق التطوير بالمشروع الأول على أساس أن يستوعب ١١٥ الف نسمة ، وتقوم فكرة هذا التجمع على ما يعرف بالمسكن النواة Core House حيث يتم توصيل جميع المرافق للموقع ، ومساعدة المنتفعين بالمشروع فى تكوين نواة المسكن من العناصر الأساسية به ، ثم يقوم المنتفع بنفسه بعد ذلك ومن خلال مساعدته بالقرض بإستكمال المسكن ليصبح وجدة سكنية تتكون من ٣ حجرات بمنافعها .

تطوير السبع عزب : السبع عزب مناطق عشوائية متخلفة عمرانيا وإجتماعيا وإقتصاديا ، تتميز بإرتفاع الكثافة السكانية ونقص شديد فى المرافق الأساسية والخدمات العامة ، وتدهور النواحى البيئية والصحية ، وتدهور العمران من مبانى ووحدات سكنية لا تصلح للحياة الآدمية ، وترتفع نسبة الأمية بين السكان وغالبيتهم من أصل ريفى يعملون فى المصانع المجاورة (عمالة غير ماهرة ونصف ماهرة) من ذوى الدخول المحدودة.

أهداف المشروع

- تحسين الظروف البيئية للمناطق السبع من خلال توفير شبكة بنية أساسية وتمهيد وتعبيد الطرق .
- تأكيد دور المشاركة الشعبية فى العمل على تطوير وتحسين المجتمع .
- رفع مستوى معيشة السكان عن طريق تنشيط الإستثمارات الصغيرة وتوفير القروض اللازمة لذلك بفوائد مخفضة .
- تشجيع السكان على إستخدام مواردهم الخاصة فى مجال الإسكان وتوفير القروض الميسرة وذلك فى مقابل تقنين ملكيتهم للأرض .
- توفير الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية .
- خلق فرص عمالة جديدة من خلال تشجيع قيام المشروعات الحرفية الصغيرة .
- رفع كفاءة العاملين من خلال توجيهات لدورات تدريبية والعمل الفعلى بالمشروع .

وتتكون عناصر المشروع من :

- الإرتقاء بعناصر البنية الأساسية : تطهير المصارف - مياه الشرب - صرف صحى - كهرباء ....
- توفير الخدمات العامة من مراكز إجتماعية وصحية ومدارس ومراكز شباب ....
- منح قروض لتحسين المساكن وتنمية المشروعات الحرفية الصغيرة .
- الإرتقاء بالبيئة من خلال رصف الطرق وجمع القمامة .

مشروع شبكات الإستقبال - المواقع المجهزة بالمرافق*

خطط لتجمع سكنى جديد للعاملين بمصانع حلوان من ذوى الدخول المحدودة ، ويهدف المشروع إلى توفير ٧٢٠٠ نواة وحدة سكنية على مساحة ٣٧٣ فدان قابلة للإمتداد الأفقي والرأسي مستقبلا شاملة المرافق والخدمات ، كما يهدف المشروع إلى مشاركة المنتفعين في إدارة مجتمعهم وبناء مساكنهم بالجهود الذاتية الموجهة .

ويقع المشروع فى الصحراء الواقعة شرق حلوان ويحده شرقا طريق أوتوستراد مصر الجديدة - حلوان ومدينة ١٥ مايو ، وشمالا خندق منحدر الوادى ، ويخترق الموقع من الشرق إلى الغرب طريقان لربط الموقع بمدينة حلوان ، ويصل فرق المنسوب إلى ٤٥ مترا .

تم تخطيط الموقع على أساس تجمع سكنى متكامل يضم عشر مجاورات سكنية ، بحيث تتجمع هذه المجاورات حول طريق رئيسى موزع عليه الخدمات ، وأثرت مظاهر السطح على التخطيط ، وتم إستغلالها كمحددات للمجاورات السكنية ، ويتراوح حجم سكان المجاورة بين ١٠ - ١١ ألف نسمة تضم نحو ٧٠٠ قطعة، وتنقسم المجاورة إلى منطقتين كل منطقة يتوسطها مدرسة ، ويتوسط المجاورة مسجد .

تم تخطيط مواقع الخدمات على مستويين : مستوى المجاورة ومستوى التجمع ، مستوى المجاورة : يضم مدرستين تعليم أساسى وسمجد ، أما مستوى التجمع فيضم مدرستين ثانويتين ومركز إجتماعى ومركز صحى ومكتب بريد ومطافئ .

صمم المشروع على أساس أن يستوعب نحو ١٠٨ ألف نسمة عام ٢٠٠٠ بكثافة ١٣٨ نسمة/فدان بحيث يصل نصيب الفرد على مستوى المنطقة كلها ١٤,٥ م^{٢} ، وإستعمالات الأرض ٥٨٪ من المساحة لقطع الأراضى السكنية والخدمات والفراغات شبه الخاصة ، ٤٢٪ طرق وفراغات ومناطق مفتوحة .

قطع الأراضى : تم تخطيط مساحات متباينة لتلائم المتطلبات الخاصة لكل أسرة حسب إمكانياتها على الوجه التالى :

- ٨٠٪ من إجمالى عدد القطع للمنتفعين (الفئات المستهدفة) تنحصر فى ثلاثة أنواع من المساحات هى: ٥٦ ، ٦٨ ، ٨٤ متر مربع .
- ٢٠٪ من إجمالى عدد القطع تنحصر فى نوعين من المساحات هما ١٠٠ ، ٢٠٠ متر مربع تباع بالمزاد العلنى بسعر السوق ، وذلك بهدف توفير دعم ذاتى للمشروع .

وبالنسبة للوحدات السكنية فقد تم عمل ثلاث نماذج إسكان بحيث يسمح للمنتفع إختيار أحدها طبقا

---

* - وزارة الإسكان - هيئة التخطيط العمرانى .

- الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بالقاهرة - مجموعة ولبر سميس . تجربة تطوير الأراضى فى حلوان - القاهرة ١٩٩٠ .

لإحتياجاته ومستوى دخله ، وقد إعتمد التصميم على وجود ثلاثة بدائل للوحدات السكنية هى :

- قطعة أرض بتوصيلات المرافق .
- قطعة أرض بتوصيلات المرافق + مطبخ وحمام بمساحة ٨,٨ م٢ .
- قطعة أرض بتوصيلات المرافق + مطبخ وحمام + غرفة بمساحة ١٧,٧ م٢ .

تمويل المشروع : يعتمد المشروع على التمويل الذاتى – حصيلة بيع الأراضى – بالإضافة إلى بعض المساعدات الخارجية (الحكومة المصرية والهيئة الأمريكية) وهى :

- حصيلة بيع قطع الأراضى المتميزة ذات المساحات الكبيرة (١٠٠ ، ٢٠٠ م٢) بالمشروع وتم تحديد سعر المتر على أساس دراسة سوق الأرض بمدينة حلوان .
- المساعدات الخارجية تمثلت فى منحة من الهيئة الأمريكية للتنمية الدولية قدرها ٨٠ مليون دولار وأخرى مثلها من الحكومة المصرية (أى إجمالى المساعدات ١٦٠ مليون دولار) وقد وزع هذا المبلغ على مشروعات البنية الأساسية (٥٧٪) والخدمات العامة (١٤٪) والقروض (١٣٪) وتصميمات المبانى والمرافق (٦٪) وأنشطة أخرى (١٠٪) .

  كما وزع المبلغ من جهة أخرى إلى ٢٠٪ لمناطق التطوير ، ٧٣٪ للتجمع الجديد ، ٧٪ مصاريف إدارية.
- القروض : قام المشروع بتمويل القروض التى وصل عددها إلى أكثر من ٢٣ ألف قرض وتنقسم إلى :
  - قروض لتحسين المسكن وإضافة وحدة جديدة – بحد أقصى ٢٥٠٠ جنيه للوحدة .
  - قروض للحرفيين – بحد أقصى ٥٠٠٠ جنيه للحرفى .

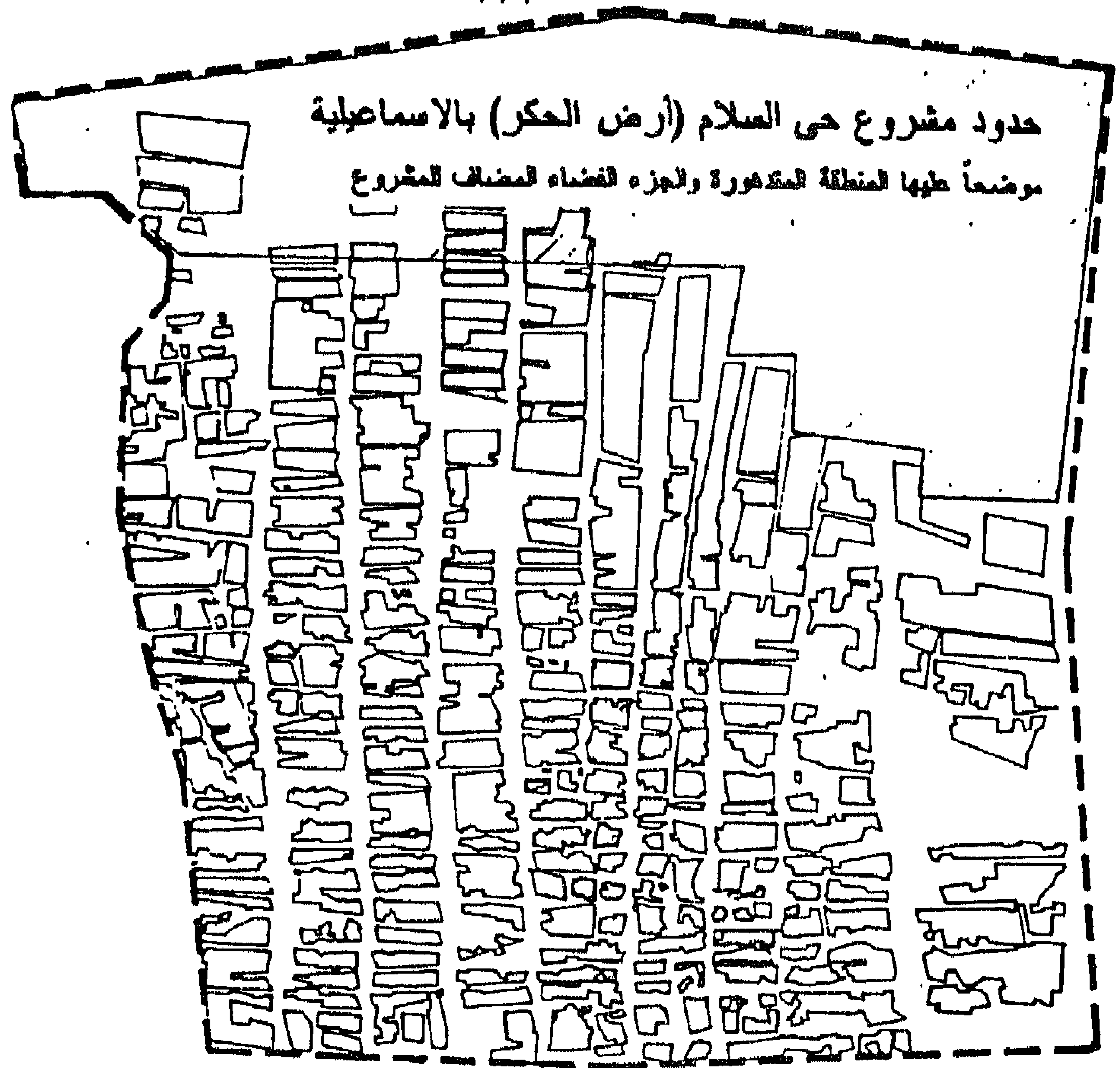
الحيازة والملكية : يمتلك الفرد الوحدة السكنية أما ملكية قطع الأراضى والممتلكات العامة فى كل مجاورة تكون مملوكة على المشاع لجمعية الملاك ، حيث توجد بكل مجاورة ، وتتكون من ملاك الوحدات السكنية .

الإدارة : أنشئ جهاز للإشراف على المشروع عام ١٩٧٩ يتكون من ٢٠٠ فرد ، يتولى الجهاز وضع السياسات العامة ، وتحديد الأولويات والإشراف على عقود التصميم ، وتمويلها ، والإشراف على تنفيذ وتنظيم البناء وتقسيم الأراضى ، والتنسيق بين الهيئات والجهات الحكومية فى الأعمال المتعلقة بالمشروع .

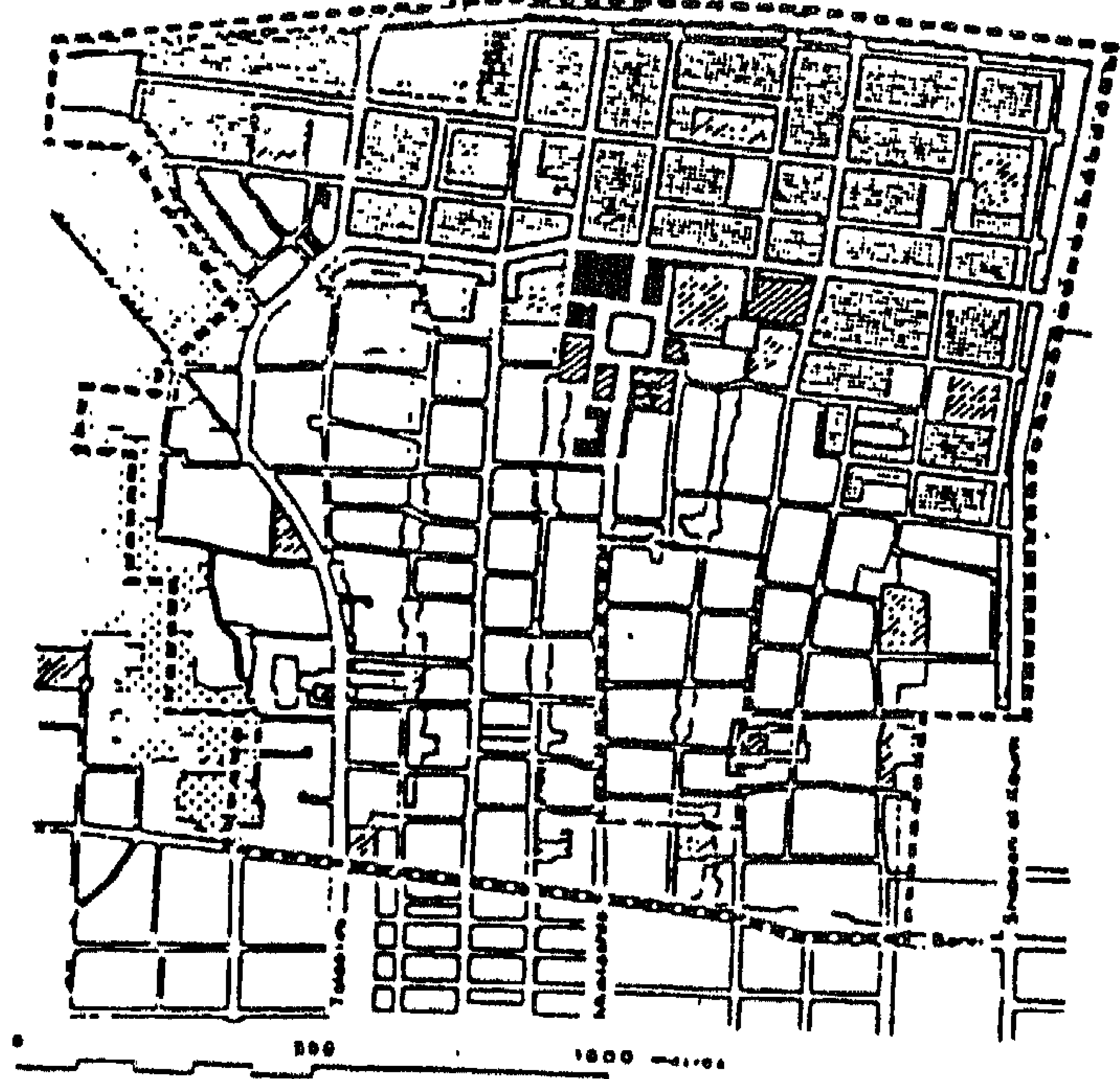
حى السلام (أرض الحكر) – الإسماعيلية
التطور وشبكات الإستقبال

هو أحد المشروعات الناجحة التى أقيمت فى مصر الذى يجمع بين :

- الإرتقاء بمنطقة متدهورة (أرض الحكر) شكل (٣٤) .
- مشروع شبكات الإستقبال – الأخذ باسلوب توفير المواقع المجهزة بالمرافق والخدمات .



المخطط العام لمشروع تطوير حى السلام بالاسماعيلية
إعادة تخطيط المنطقة المتدهورة + تخطيط الأرض الفضاء



المصدر : وزراة التعمير

EXISTING DEVELOPMENT
EXISTING DEVELOPMENT OUTSIDE STUDY AREA
NEW SHOP & WORKSHOP CONCENTRATIONS
NEW LOW COST PLOTS
NEW CONCESSION AREAS
NEW SCHOOL
NEW SOCIAL FACILITIES
OPEN SPACE
AGRICULTURE
SUB CENTRES
DETAILED IMPROVEMENT AREA
PROJECT AREA BOUNDARY

شكل (٣٤) مشروع تطوير حى السلام بالاسماعيلية

إعتمد المشروع إلى حد كبير على التمويل الذاتى والمشاركة الشعبية ، ويقع شمال مدينة الإسماعيلية – ويبعد عنها ٢ كيلومتر .

بدأت أعمال التطوير بمدينة الإسماعيلية بعد عودة الحياة إلى المدينة بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ ، حيث تم إعداد مخطط عام للمدينة حدد فيه منطقتى حى السلام (أرض الحكر) وحى أبو عطوة كمرحلة أولى لمشروعات الإرتقاء ، ويحتوى مشروع حى السلام على جزئين :

- المنطقة القديمة وتبلغ مساحتها ١,٣٢ كم٢ يسكنها ٣٧ ألف نسمة (١٩٧٨م) .
- المنطقة الجديدة وتبلغ مساحتها ٠,٩٤ كم٢ أرض صحراوية لإقامة مشروع الموقع والخدمات عليها .

المنطقة القديمة* : منطقة عشوائية وضع يد متخلفة عمرانيا وإجتماعيا وإقتصاديا ، تنقصها المرافق والخدمات العامة ، تقع شمال الكتلة العمرانية لمدينة الإسماعيلية ، ويبلغ عدد سكانها ٣٧ ألف نسمة ، ٤٠٪ من سكان المنطقة نازحون من محافظة الشرقية ومحافظات الصعيد ، وأغلب سكان المنطقة (٧٠٪) ملاك بوضع اليد والباقى مستأجرون ، ونصف سكان المنطقة من ذوى الدخول المنخفضة المستقرة (من صغار العاملين بالحكومة) وحوالى ربع سكان المنطقة من ذوى الدخول المنخفضة غير المستقرة (من الباعة الجائلين والعمال نصف المهرة) .

وأغلب مساكن المنطقة منفصلة تتكون من دور واحد ، والمساكن التى تتكون من دورين فأكثر هى القريبة من الكتلة المبنية لمدينة الإسماعيلية ، وتتراوح مساحة المسكن بين ٥٠ – ٤٠٠ م٢ ، غالبية المبانى من الطوب اللبن وقلة من مواد بناء حديثة ، الشوارع غير منتظمة إلا من إمتدادات شوارع المدينة ، غير ممهدة تكثر بها القمامة وتنقصها المرافق عدا الكهرباء وبعض حنفيات المياه العمومية ، كما تنقصها الخدمات العامة إلا من مدرسة إبتدائية واحدة .

١– أهداف المشروع

أ– التنظيم العمرانى للمنطقة من خلال تحديد إتجاهات النمو وخطوط تنظيم الشوارع .

ب– رفع القدرة الإستيعابية للمشروع .

جـ– توفير الخدمات العامة والبنية الأساسية .

د– إستقطاب جهود وطاقات الشباب وتوجيهها لخدمة المجتمع .

هـ– خلق قيادات وكوادر قادرة على خدمة المنطقة .

و– المساهمة فى حل مشاكل الإسكان والحد من ظهور المناطق العشوائية .

---

* – وزارة الإسكان – هيئة التخطيط العمرانى .

– الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بالقاهرة – مجموعة ولبر سميس . تجربة تطوير الأراضى فى الإسماعيلية – القاهرة ١٩٩٠ .

ز- الحد من الإمتدادات على الأرض الزراعية .

٢- عناصر المشروع

- إعتمد فى توفير الخدمات العامة على جهتين للتمويل :

– ميزانية المشروع المتمثلة فى حصيلة بيع الأراضى وتم من خلالها تنفيذ خدمات المركز الرئيسى .

– دعم خارجى تم من خلالـه تنفيذ عدد من مشروعات خدمات المراكز الفرعية كالمدارس ومراكز الشباب والعيادات الصحية والمراكز الإجتماعية .

٣- تحسين المساكن : تم تشجيع السكان على تحسين مساكنهم من خلال حيازة مستقلة للأرض بنظام التمليك المؤجل ، حتى يكون ذلك حافزا على إحترام إشتراطات التخطيط والتحسين التى وضعت بمعرفة المشروع .

٤- توفير البنية الأساسية : روعى فى مد شبكات المرافق التدرج والتقدم كلما زادت الإمكانيات ، فمثلا أنشئ فى البداية ٤٠ حنفية لتوفير مياه الشرب لسكان المنطقة ، ثم إستبدلت مع تقدم المشروع بشبكة مياه ، نفذت على ثلاث مراحل حسب توافر الموارد المالية ، كما قام المشروع فى البداية بمساعدة السكان فى كسح خزانات الصرف الصحى عن طريق توفير سيارات كسح ، ثم أنشئت شبكة صرف صحى كاملة .

الأرض : كان لوجود أرض فضاء غير مخططة بمنطقة المشروع ميزة كبرى لحل كثير من المشاكل التى ظهرت بمنطقة التطوير ، حيث أمكن للمشروع إستخدام هذه الأرض الفضاء فى الآتى :

- البيع بالسعر الجارى لسوق الإسكان بالمزاد لبعض القطع المتميزة لزيادة دخل المشروع .
- إستخدامها فى عمليات إحلال السكان الذين إزيلت مساكنهم نتيجة لعمليات التطوير مثل توسعة الشوارع .
- توفير قطع ارض جديد لتلبية الإحتياجات المتزايدة لقطع الأرض فى منطقة التطوير .
- إقامة الخدمات غير المتوفرة بالمنطقة .
- إستخدامها كمناطق خضراء أو ملاعب أو مراكز شباب .

وقد خططت هذه المنطقة على أساس الأخذ بأسلوب شبكات الإستقبال .

مشروع شبكات الإستقبال : تبلغ مساحة المنطقة التى أقيم عليها المشروع ٠,٩٤ كم^2 جهز لها مخطط متكامل مع المنطقة القديمة السابق تناولها وبمعنى آخر تم إعداد تخطيط لحى السلام (أرض الحكر) شمل الحى القديم (منطقة التطوير والبالغ مسطحها ١,٣٢ كم^2) والحى الجديد البالغ مسطحه ٠,٩٤ كم^2 .

خطط الحى الجديد على أساس تقسيمه إلى : مجاورات – مراكز فرعية – مركز الحى ، حجم المجاورة نحو ١٠ آلاف نسمة ، تتكون من قطع يتراوح عددها بين ٧٠٠ – ٩٠٠ قطعة ، وخططت الخدمات على أساس منطقة ترفيهية ومدرسة إبتدائية ومسجد لكل مجاورة ، ويشمل المركز الغربى الخدمات الموجوده بالمجاورة يضاف إليها عيادة صحية ووحدة إجتماعية ومركز خدمة المجتمع ، أما مركز الحى فيشمل الخدمات

العامة الرئيسية ، ويقع هذا المركز على حافة المنطقة ، وإستعمالات الأرض ٦٥٪ من المساحة لقطع الأراضى السكنية وقطع الخدمات والفراغات شبه الخاصة ، ٣٥٪ طرق وفراغات ومناطق مفتوحة ، وصمم المشروع على أساس أن يستوعب ٩٠ ألف نسمة عام ٢٠٠٠ بكثافة ٣٠٠ فرد/هكتار بحيث يصل نصيب الفرد إلى ٢٥م٢.

قطع الأراضى : تم توفير مساحات متباينة لتلائم المتطلبات الخاصة لكل أسرة حسب إمكانياتها على الوجه الآتى :

- ٢٥٪ من إجمالى القطع تتراوح مساحتها ما بين ٧٢ - ٩٠ م٢ .
- ٦٥٪ من إجمالى القطع تتراوح مساحتها ما بين ١٠٨ - ١٣٥ م٢ .
- ١٠٪ من إجمالى القطع تتراوح مساحتها ما بين ١٤٤ - ١٦٢ م٢ + قطع متميزة تتراوح بين ٣٦٠ - ٥٧٦ م٢ .

وبالنسبة للوحدات السكنية فقد تم عمل نماذج إرشادية لمساكن تتراوح مساحتها ما بين ٧٢ - ١٣٥ م٢ على أساس أن تستوعب أصغر وحدة سكنية أسرة ذات حجم متوسط .

التمويل والإدارة : يعتمد المشروع أساسا على التمويل الذاتى - حصيلة بيع الأراضى - بالإضافة إلى بعض المساعدات الخارجية من الحكومة المصرية والهيئة الأمريكية :

أ- حصيلة بيع الأراضى : قسمت ارض المشروع إلى ثلاثة أنواع :

- أراضى متميزة بالحى الجديد من المشروع .
- تمليك اراضى واضعى اليد لحائزيها بأسعار .
- بيع قطع الأراضى بالحى الجديد للأهالى بنظام القرعة - حيث قسمت الأرض إلى ٢٠٦٥ قطعة بمساحات متباينة وحددت مساحتها تبعا لموقعها من الطرق : طرق رئيسية - فرعية - داخلية ، ولموقعها بالنسبة للنواحى .

وتم تأجيل حيازة الملكية للسكان لمدة ٥ سنوات حتى يستكمل المشروع ولتجنب المضاربة العقارية على الأرض التى كانت تباع للأهالى بسعر أقل من سعر السوق .

ب- المساعدات الخارجية تمثلت فى شكل منحة من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية بالإشتراك مع الحكومة المصرية فى تنفيذ مشروعات البنية الأساسية وتبلغ قيمة هذه المساهمة من الوكالة والحكومة نحو ١٠ مليون جنيه .

وأنشئ لإدارة المشروع جهاز مستقل ، إستعان بالخبراء من خارج المشروع فى مراحل العمل الأولى ، ثم تكونت مشروعات عمل بالمشروع ، ويتكون الجهاز من سبعة أقسام هى : المساحة - الخدمة الإجتماعية - العلاقات العامة - الشئون الإدارية - الشئون المالية - حماية الأراضى - التخطيط العمرانى .

وتمثلت المشاركة الشعبية فى الآتى :

إشتراك السكان فى مناقشة وإقرار التخطيط العام للمشروع .

تحديد أسعار بيع الأراضى بالمنطقة القديمة حسب مقدرة السكان المادية (سعر المتر المربع تراوح بين ٢ - ٤ جنيها) .

المساهة الذاتية فى عملية تحسين وبناء المساكن .

الإشتراك فى أعمال النظافة وتجميل المنطقة .

مساعدة إدارة المشروع فى المراحل الأولى فىأعمال المسح الميدانى على الطبيعة والحصر الإجتماعى للسكان .

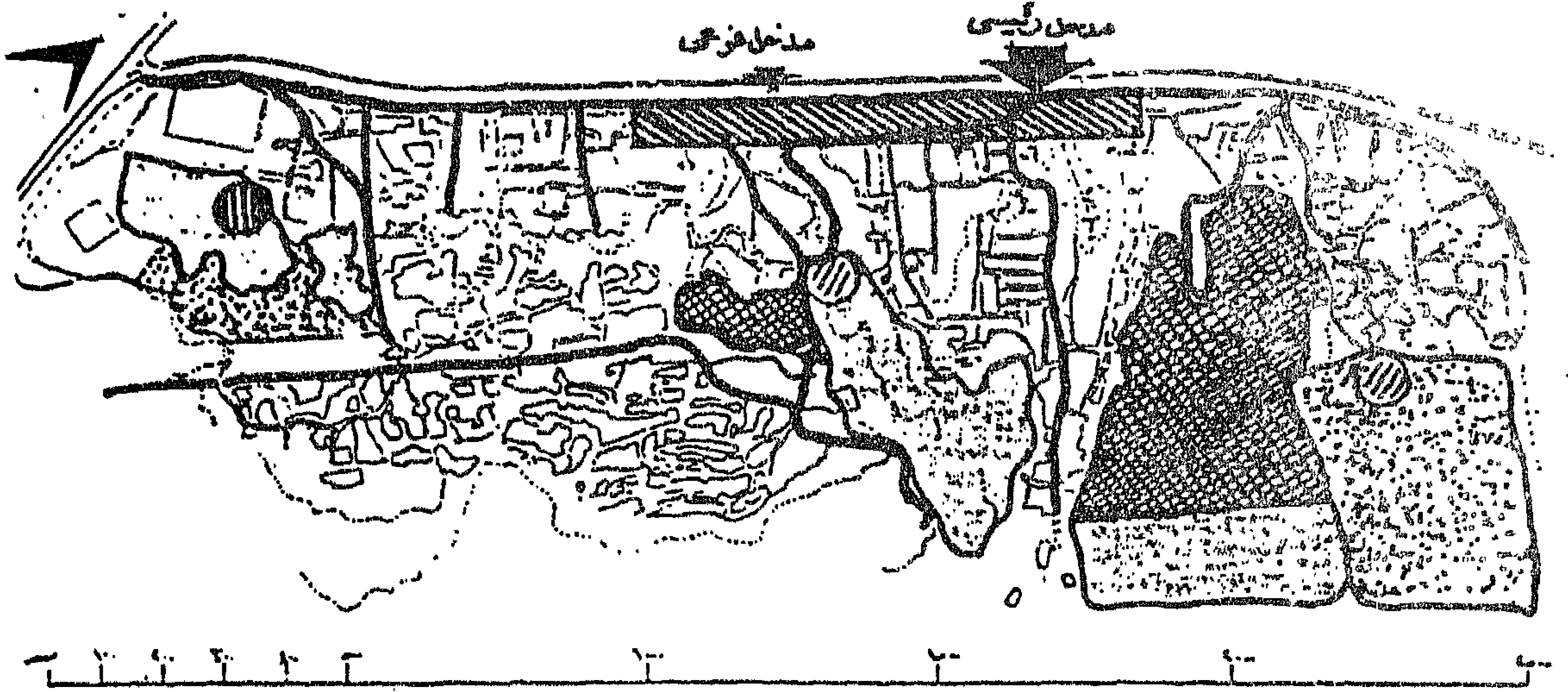
- توفير بعض أنواع الخدمات مثل الخدمات الدينية والتجارية .

تطوير منطقة الزبالين بالقاهرة

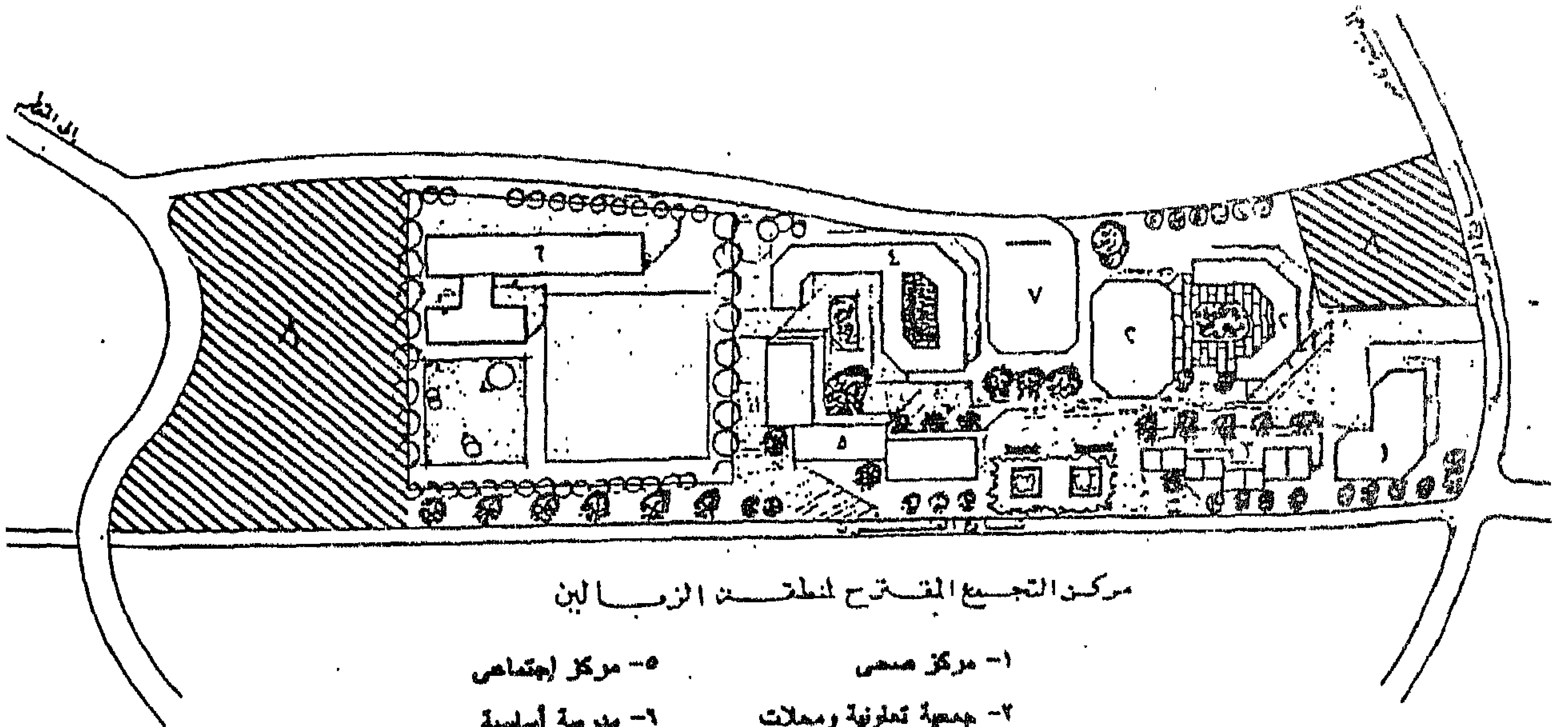
شمل برنامج تطوير منطقة الزبالين التى تقع شرق القاهرة* :

- تحسين بيئة الوحدة السكنية من خلال التصميم المعمارى الذى يحقق متطلبات الرعاية والنظافة ويساعد على تكوين جزء سكنى ملائم مع الفصل التام بين الحظرة وبقية عناصر المسكن وتوفير الخدمات الأساسية للمسكن مثل دورة المياه ودهان الواجهات .
- تحضير التخطيط العام للمنطقة شكل (٣٥) الذى يشمل إستعمالات الأرض : الإسكان – الخدمات – الصناعة – المخازن – الكنائس – فرن حرق القمامة – شبكة الطرق ، وقد أخذ فى الإعتبار صعوبة إحداث تغيير كبير فى إستعمالات الأرض الحالية سوى ما يمكن إضافته من خدمات للمنطقة فى مركز إدارى وتجارى وثقافى ، مع صعوبة إحداث تغيير كبير أيضا فى شبكة الطرق ، وبالتالى فإن الدراسات تركزت أساسا على إنشاء مركز التجمع وهى المنطقة الصناعية ، وتطوير الإسكان وتحسينه سواء من حيث التصميم الداخلى أو من حيث مواد البناء مع وضع برنامج زمنى مرحلى يتم من خلاله تغيير الهيكل العمرانى للمنطقة وليكن من ١٥ – ٢٠ عام (بمعدل ٥٠ منزل/سنة) .
- وبالنسبة للخدمات فقد رؤى تزويد المنطقة بمركز خاص Commuting Center علىمساحة ١٦ ألف متر مربع يضم عدد من الخدمات التعليمية والصحية المطلوبة والمقترحة والتى تساهم فى رفع مستوى البيئة، كما رؤى تزويد المنطقة ببعض المصانع التى تساعد على زيادة الدخل ورفع مستوى معيشة السكان ،

* وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان : الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومحافظة القاهرة : الإرتقاء بمنطقة الزبالين بمنشأة ناصر . القاهرة .



المخطط المقترح
للتحسين ورفع الكفاية في
منشية ناصر والزبالين



١- مركز صحي
٢- جمعية تعاونية ومحلات
٣- محلات حرفية
٤- مركز ثقافي
٥- مركز إجتماعي
٦- مدرسة أساسية
٧- انتظار سيارات
٨- مباني قائمة

المصدر : وزراة التعمير

شكل (٣٥) مشروع تحسين منشية ناصر والزبالين

تجمع هذه المصانع فى المنطقة الصناعية المقترح إنشائها شرق التجمع .

* وبالنسبة لتطوير شبكة الطرق إتضح أن هناك ثلاثة شرايين رئيسية تؤدى إلى الموقع يجب تطويرها .

وجاء فى التوصيات العامة لتحسين المنطقة :

١- الإمتداد الرأسى للعمران (لعدم إمكانية التوسع الأفقى) عند إعادة بناء البيوت المتهالكة والإرتفاع إلى دورين أو أكثر .

٢- أن يصاحب التحسين نشر الوعى الثقافى والتعليمى لدى السكان وحسن إستخدام المرافق .

٣- الإهتمام بالنواحى الصحية بإنشاء منازل مزودة بحظيرة منفصلة عن باقى المنزل وبحائط كامل مع إنشاء مصنع للسماد يقوم بشراء مخلفات الحيوانات من الأهالى - وكذا إنشاء عدد من المكابس ومصنع تصنيع مكونات القمامة ، وتحديد أماكن التخلص منها .

٤- منع تقاطع خطوط سير عربات القمامة مع خطوط سير العربات الآلية .

تطوير شمال البساتين

بناء على الدراسات التحليلية التى شملت محددات التنمية وأوجه القصور أمكن تحديد إطار الإرتقاء بمنطقة شمال البساتين (١٩٩٢) فى ٤ محاور* .

- الحد من التزايد السكانى لتفادى ظاهرة التزاحم والتكدس السكانى عن طريق ربط برامج تنمية هذه المناطق ببرامج تنمية المجتمعات العمرانية الجديد .
- إستغلال الأرض الفضاء لتلبية إحتياجات السكان من الخدمات العامة الأساسية . .
- تحسين شبكة الطرق الداخلية وربطها بالطرق الرئيسية للإقليم .
- تحسين شبكة المرافق العامة وإستكمالها .

ويتم تحقيق ذلك عن طريق :

١- التنمية العمرانية للمنطقة : يحدد مفهوم الإرتقاء بالمنطقة التوزيع المكانى لأهم الإستعمالات العمرانية ، ويتطلب مفهوم الإرتقاء التدخل بمستويين أساسيين هما : مستوى القاهرة الكبرى ومستوى المنطقة موضوع الدراسة ، فمعظم سكان المناطق العشوائية يفدون من الأحياء المزدحمة ، لذا يجب دراسة تحويل راغبى الخروج من هذه الأحياء نحو التجمعاتالعمرانية الجديدة ، وجدير بالذكر أن التجمع العمرانى المجاورة للقطامية هو أنسب التجمعات فى مجال المساهمة فى تخفيف الضغط على المناطق

---

* ماجد محمد المهدى : النمو العشوائى وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى . رسالة دكتوراه - جامعة الأزهر - كلية الهندسة - ١٩٩١ .

العشوائية الواقعة شرق القاهرة ، كذلك يجب تصنيف الإستعمالات المقلقة للراحة والملوثة للبيئة وتحديدها بهدف نقلها إلى المناطق المخططة لها .

٢- الخدمات العامة : توفير الخدمات العامة التى تفتقر إليها المنطقة مع دعم كفاءة الخدمات الموجودة وبخاصة خدمات التعليم والصحة .

٣- تحسين المناطق المنخفضة المعرضة لمياه الرشح بهدف القضاء على ظاهرة طفح المياه المتكرر والتى تؤثر على الصحة العامة وعلى مبانى المنطقة وذلك عن طريق إجراء الدراسات الفنية اللازمة .

٤- إعادة بناء المناطق المتدهورة غير الملائمة للسكنى بالإستفادة من إمكانات مواقعها وبما يتفق مع إحتياجات سكانها ، على أن تتم عملية إحلال وتجديد المناطق المتدهورة تدريجيا .

٥- الإستفادة من الأرض الفضاء والجيوب العمرانية المتبقية عن طريق تخطيط تفصيلى وأسلوب إستغلالها .

٦- إقتراح بإنشاء أحزمة خضراء فاصلة بين الأحياء السكنية وبعض الإستعمالات الأخرى مثل الصناعات القائمة بشمال المنطقة ، ومزرعة البط فى الجنوب ومحطة معالجة المجارى بالغرب .

٧- المرور : تحسين حالة المرور بتطوير مداخل ومخارج المنطقة وسبل الوصول إليها وربطها بشبكة الطرق المقترحة على مستوى القاهرة ، مع تصميم شبكة طرق داخلية لخدمة جميع أجزاء المنطقة بكفاءة ، وتوفير مساحات لإنتظار السيارات .

٨- المياه الصرف الصحى : تحسين شبكة مياه الشرب ورفع كفاءتها ورفع الضغط بها وتوصيلها للمناطق المحرومة ، وكذا تحسين شبكات الصرف الصحى لإستيعاب التوقعات المستقبلية ولمنع حدوث طفح المجارى عن طريق إنشاء محطات رفع لخدمة المناطق المنخفضة .

ويوضح شكل (٣٦) إستراتيجية تنمية المنطقة .

مناطق أخرى : قامت الدولة فى الفترة الأخيرة ولاسيما بعد أحداث زلزال ١٩٩٢ وأحداث الشغب بمجهود كبير فى تطوير بعض المناطق المتدهورة والعشوائية الواردة بالجدول (١٢) ويوضح شكل (٣٧) بعض هذه المناطق العشوائية التى تقوم الدولة بتوفير الخدمات الأساسية المطلوبة حسب ما هو موضح قرين كل منطقة .

الارتقاء بالمناطق العشوائية بالقاهرة

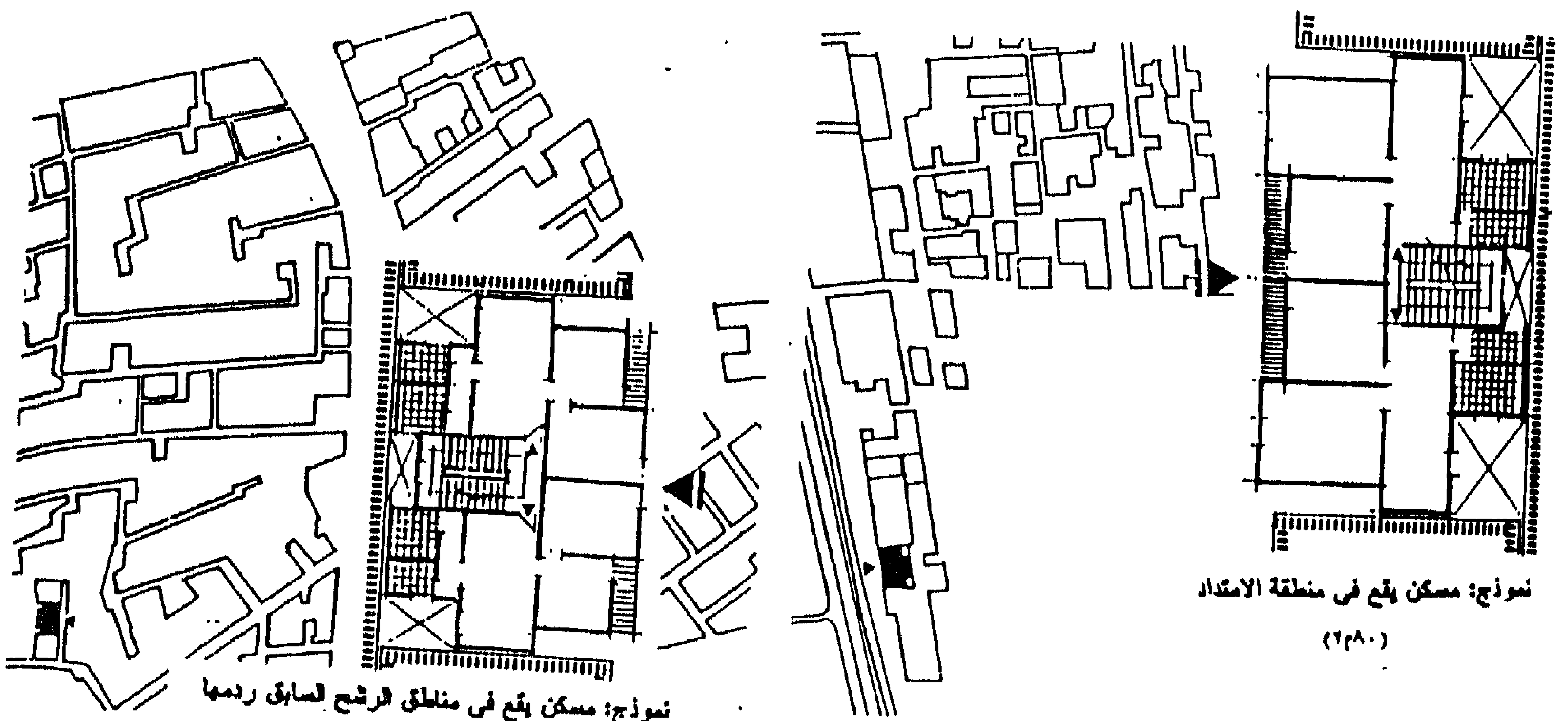
منطقة شمال البساتين

استراتيجية التنمية العمرانية

المنطقة الصناعية

المصدر : وزراة التعمير

إستراتيجية تنمية منطقة شـــمال البســاتين



نموذج: مسكن يقع فى مناطق الرشح السابق ردمها

(٦٠م٢)

نموذج: مسكن يقع فى منطقة الامتداد

(٨٠م٢)

شكل (٣٦) مشروع الأرتقاء بمنطقة شمال البساتين



توفير الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والثقافية والترفيهية والرياضية و الأمنية



شكل (٣٧) تطوير بعض المناطق العشوائية بالقاهرة

الباب السادس

حماية المناطق التاريخية مصر

HISTORICAL DISTRICTS

المبانى والمناطق التاريخية

تخطيط المناطق التاريخية

التعامل مع مبانى المنطقة الأثرية

القاهرة التاريخية القديمة

المحميات

الباب السادس

حماية المناطق التاريخية

HISTORICAL DISTRICTS

أخذت الكثير من الدول بأسلوب حماية المناطق التاريخية والأثرية القريبة من الأماكن السكنية والحفاظ عليها ، وتشمل الحماية مبانى أو بيئة عمرانية معينة ذات نسيج عمرانى أو تخطيطى أو طابع معمارى مميز ، كما تتسع لتشمل الهيكل الإجتماعى والإقتصادى جنبا إلى جنب مع الهيكل العمرانى ، وقد نشأ هذا النمط فى الدول التى تتمتع بتراث حضارى قديم ، حيث يتعرض هذا التراث لأعمال الأزالة او الإهمال أو التخريب ، وحيث غاب الوعى بأهمية المحافظة على التراث والطابع الحضارى المميز .

وقد أنشأت كثير من الدول المتقدمة التشريعات والنظم التى تضمن حماية تراثنا الحضارى ، حيث يتم فى هذا المجال دراسة كل منشأ أثرى أو تاريخى يلزم حمايته ، بحيث تشمل الحماية المنشأ والبيئة المحيطة به، كما يمكن أن تشمل الحماية أى نشاط إجتماعى مثل الفنون الشعبية – أو إقتصادى مثل منتجات خان الخليلى ، يعتبر سمة مميزة للمنطقة الواقع بها المنشأة ، وتشمل الحماية أيضا حماية الصورة البصرية العامة للمنشأ من أى عناصر غريبة أو دخيلة أو شاذة ، وهذا يمد المنشأ التاريخى المطلوب حمايته بنطاق أمن خاص به ، يكفل له الحماية البصرية الكاملة ، فلا تجدى حماية منشأ ما طالما لم تتم حماية البيئة العامة المحيطة بهذا المنشأ .

مما سبق يعنى أن حماية منشأ تاريخى أو أثرى لا تعنى فى مفهومها الشامل مجرد حماية هيكله المادى فحسب ، بل يجب أن تتسع هذه الحماية لكى تأخذ فى نطاقها حماية الصورة البصرية العامة للمنشأ المحمى ، وكذلك حماية البيئة الإجتماعية والإقتصادية المحيطة به .

وبالنسبة للمدن ذات الطابع المميز أو المدن التاريخية أو الأثرية ، فكثيرا ما نجد على المخطط العام المقترح لإستعمالات أرض المدينة مساحة مكتبو عليها "منطقة محمية" وذلك جنبا إلى جنب مع باقى عناصر المخطط : السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية ، ويعنى هذا أن هذه المساحة أو المنطقة تحت حمايةو الدولة .

المبانى والمناطق التاريخية

Historical Buildings and Districts

المسكن : بتتبع النماذج السكنية التى بنيت فى بعض الأحياء التاريخية للقاهرة كالدرب الأحمر والجمالية فى أحقاب زمنية متتالية من أواخر القرن التاسع عشر حتى الآن ، نجد أن التطور والتحول إلى العمارة الحديثة كان بطيئا وفى أغلب الأحوال نجد مساكن متلاصقة تطل على حارات أو شوارع ضيقة متعرجة ، ذات واجهات خارجية بسيطة تخلو من الزخرفة ، الفتحات قليلة مغطاة بالمشربيات فى بيوت الأثرياء ، أما فى بيوت العامة فيستخدم نوع من الخشب أقرب إلى الخيزران ، والمشربية معالجة مصرية إسلامية تسمح بدخول

الهواء ولا تسمح بدخول أشعة الشمس ، وعادة ما توضع لتغطى المسطح الخارجى للشبابيك أو البلكونات أو الشكمة التى تستعمل للجلوس فى الداخل والتمتع بالخصوصية وتلطيف الرياح دون التعرض لأشعة الشمس .

ومن أهم المميزات فى المبانى السكنية ما نلاحظه من تركيز هام على المداخل الرئيسية ، التى تتلاءم مع التقاليد الشرقية ، حيث لا يؤدى المدخل إلى الفناء مباشرة بل يوصل إلى رحبة - ردهة ، وتلك تؤدى بدورها إلى الفناء ، ويطل على الفناء الغرف الرئيسية .

وترتفع المساكن إلى دورين أو ثلاثة ، ويتم الوصول إليها من خلال سلم رئيسى يطل على الحوش الداخلى الذى تطل عليه أغلب الأدوار السكنية ، ويلاحظ أن الأسلوب الإنشائى المستخدم فى إقامة هذه المبانى بسيط ، فهو عبارة عن حوائط حاملة من الدبش أو الطوب ومونة الجير والقصرمل ، تصل عروضها إلى ٧٠سم ، والأسقف عروق خشبية متجاورة ، والفتحات ذات أعتاب أو عقود حجرية .

هذه الملامح المعمارية هى أهم ما تتميز به أغلب المبانى السكنية التقليدية والتى إستمرت حتى أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين ، وبعدها مرت العمارة السكنية ببعض التطورات الأساسية نتيجة إستخدام الحديد والخرسانة المسلحة والتكنولوجيا الحديثة فى البناء ، وفى محاولة لدراسة وتحديد الأنماط التخطيطية والمعمارية فى إحدى تجمعات الإسكان فى المناطق التاريخية يوضح شكلى (٣٨ ، ٣٩) تجمعات الإسكان التاريخى فى القاهرة التاريخية .

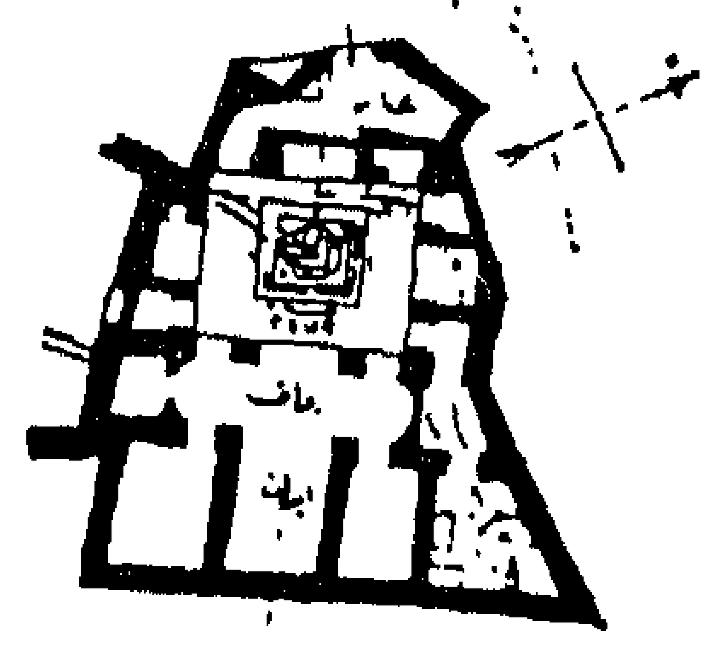
الفنادق والوكالات : إنتشرت الفنادق والوكالات فى العصر الأيوبى لزيادة التبادل التجارى بين الدول الإسلامية والدول الأوروبية ، وكانت هذه الفنادق تسمى بالخانات أو الوكالات أو الربع ، وهى عبارة عن مبانى تتكون من عدة عناصر ، كل عنصر معمارى له وظيفة خاصة ، تطل جميعها على فناء داخلى ، وتتكون من عدة طوابق ، فالطابق الأرضى مثلا مخصص لحفظ بضاعة التجار الوافدين أو لعرض السلع التجارية المعدة للبيع أو للتبادل ، بالإضافة إلى أماكن مخصصة للدواب ، أما الطوابق العليا فكانت عبارة عن غرف نوم مستقلة ومعدة للنزلاء ، ولايزال بالقاهرة عدد من هذه الوكالات أو فنادق العصور الوسطى مثل وكالة الغورى .

خان الخليلى : منطقة تقع بجوار المشهد الحسينى عبارة عن دروب ضيقة رطبة مزدحمة بعدد كبير من الحوانيت ، تتخللها أسوار وبوابات أثرية ، ولازالت الصناعات فى هذه الأبنية محتفظة بطابعها الشرقى القديم الأصيل - ينبعث منها عبير المسك والعنبر - تمارس صناعة التطعيم بالصدف السن ونقش النحاس وتطعيم بالفضة ، وعمل التماثيل الدقيقة من العاج والكهرمان وصناعة الجلود وصناعة الفضة وطلاء المعادن .

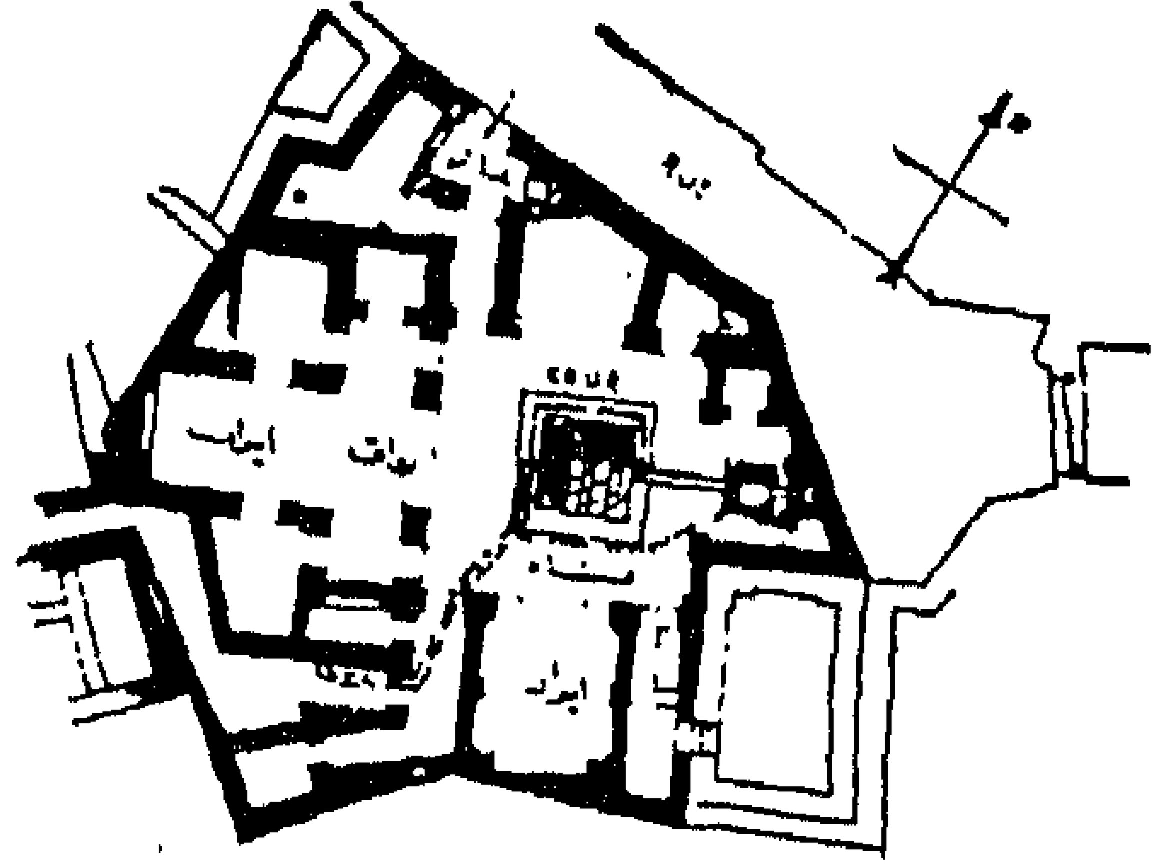
المساجد : وهى أهم المبانى التى تعبر عن العمارة الإسلامية ، وكانت المساجد فى بداية الأمر بسيطة فى تخطيطها ثم تطورت وأصبح لها نظام من حيث العناصر المعمارية ، فكانت لمعظمها صحن قد يكون مكشوفا أو مسقوفا تحيط به أربعة أجزاء أخرى تسمى أروقة - ومن أمثلة ذلك الجامع الأزهر وأبن طولون والحاكم بأمر الله والمؤيد شكل (٤٠) .



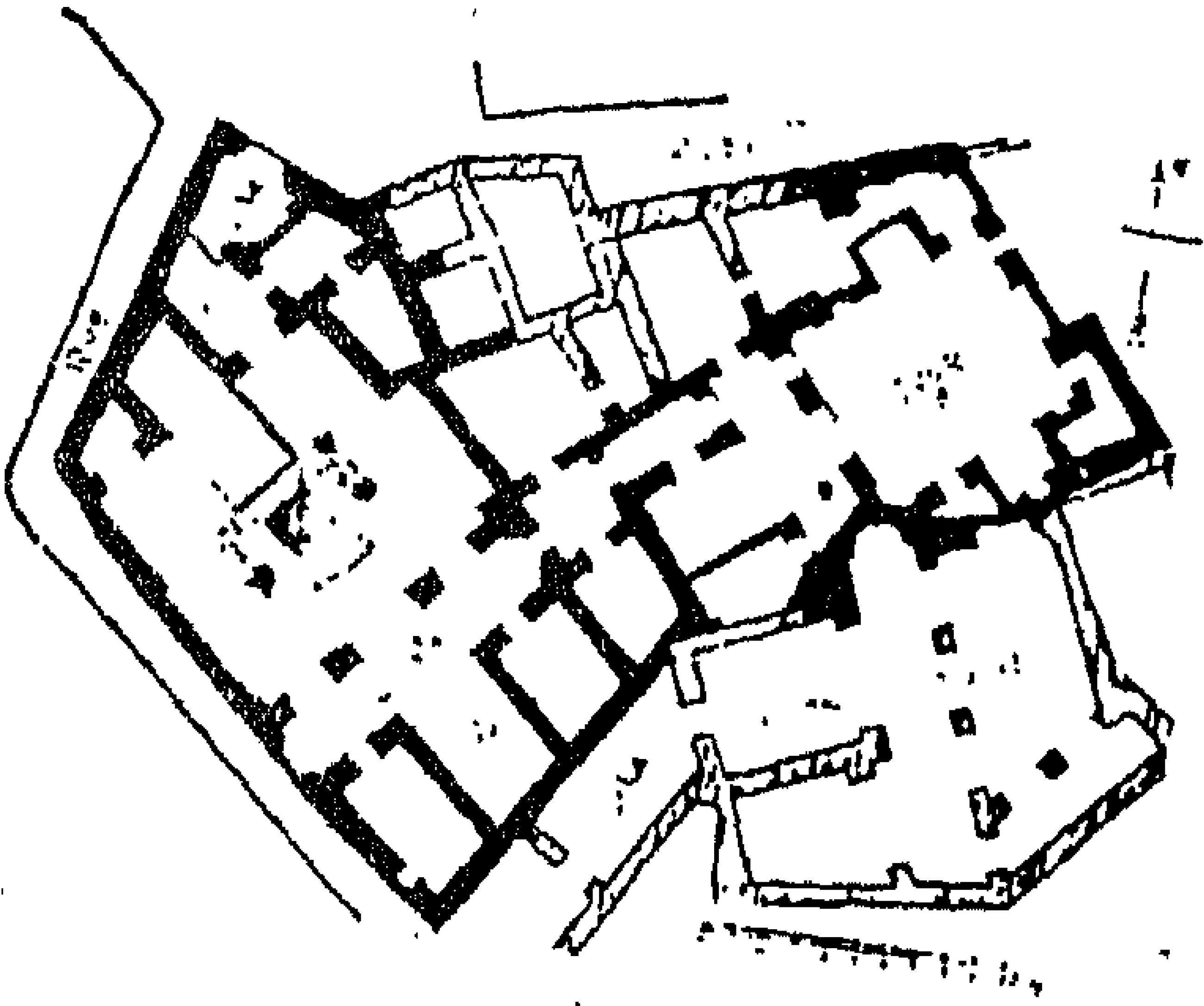
بيت زو فناء



بيت صغير (الدار الثامنة)



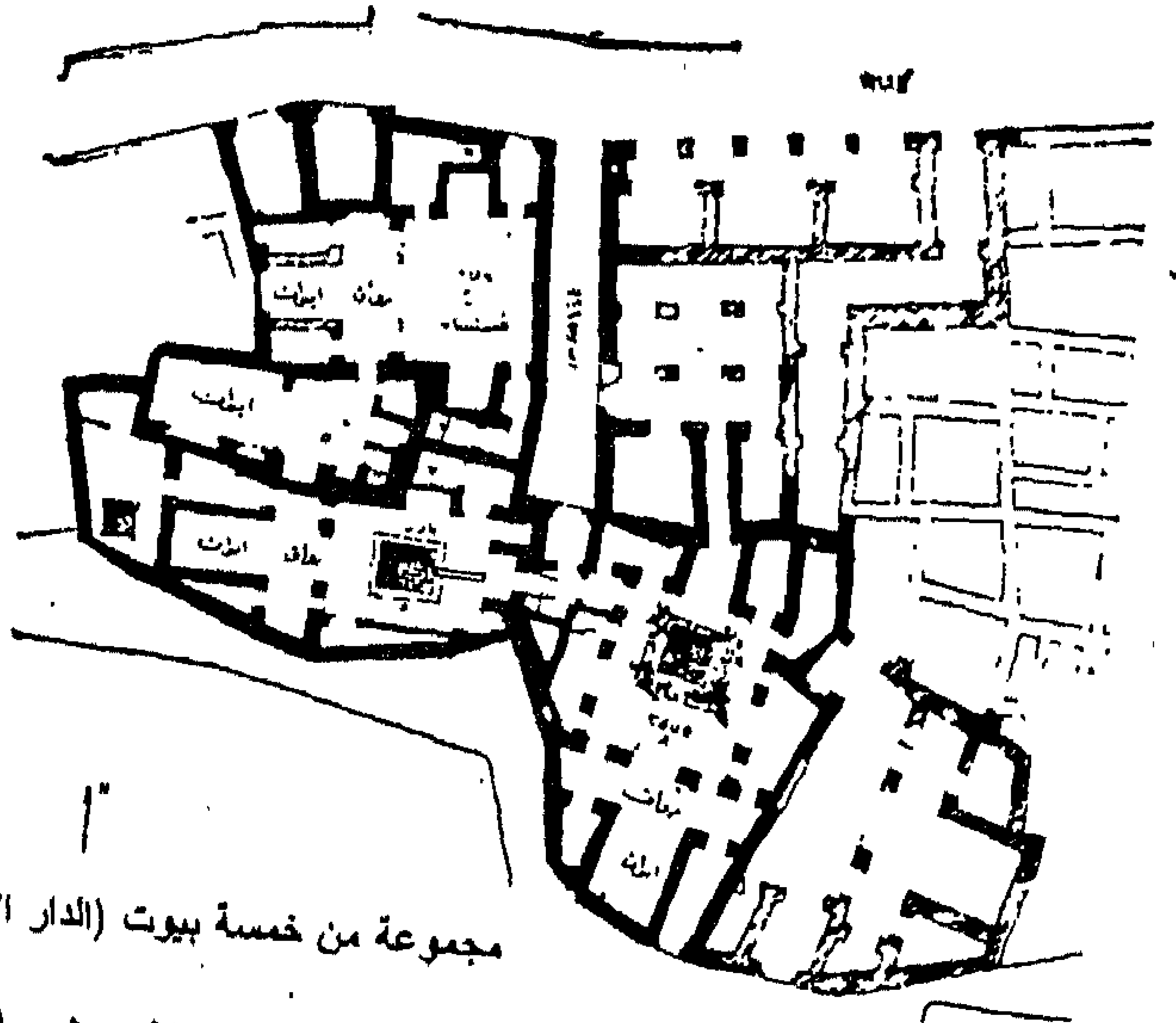
بيت زو فناء وأربعة إيوانات (الدار الثالثة)



بيت زو فناء وأربعة إيوانات

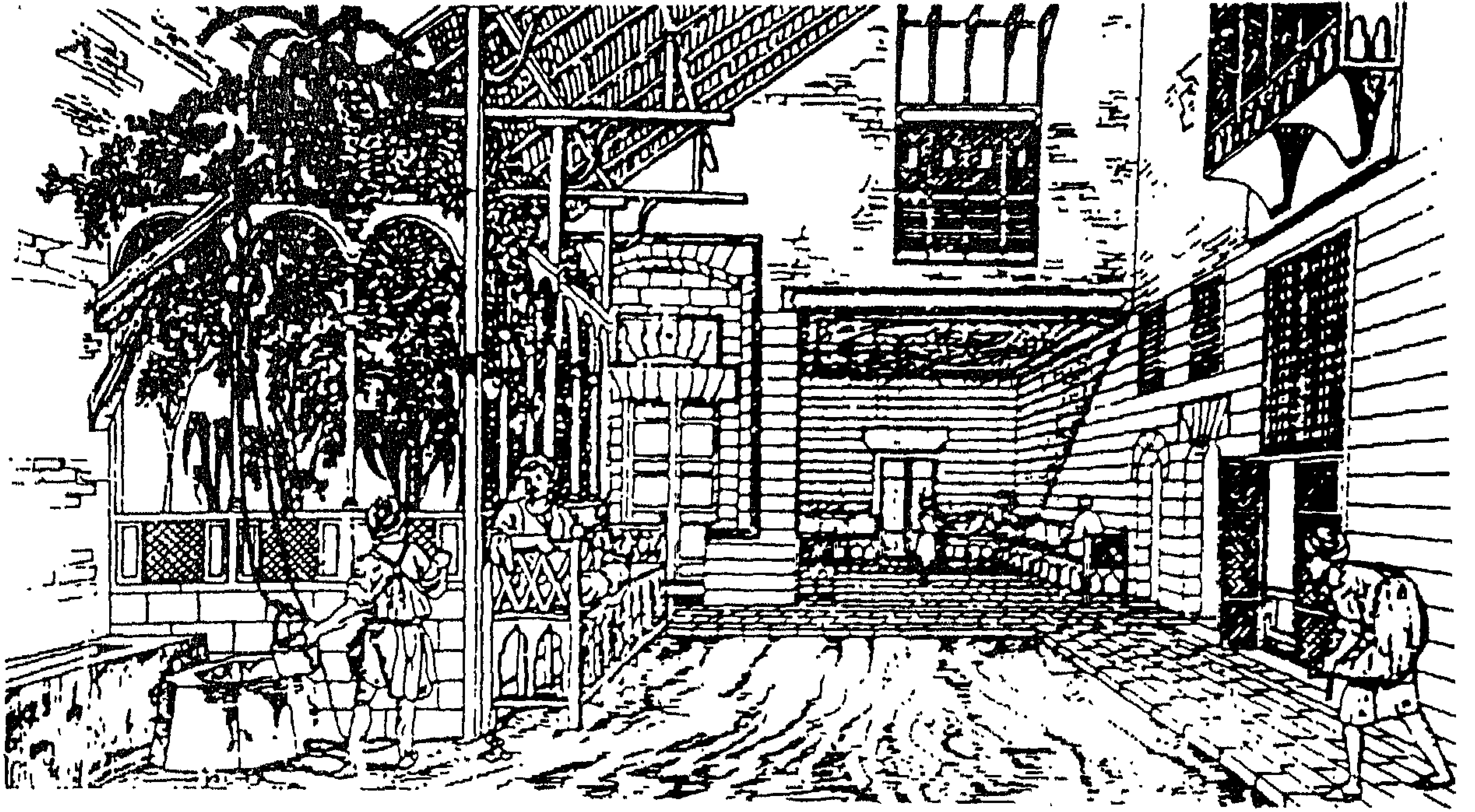
يتألف عادة من عدة وحدات للسكن والمعيشة اليومية وأهمها الإستقبال التى تتكون من فنـاء مربع مسقوف يطل على جانبه إيوانـات للجلوس

مساكن فسطاط مصر
أمثلة مختلفة لمساقط أفقية
(من القرن ٧ الى القرن ١١م)



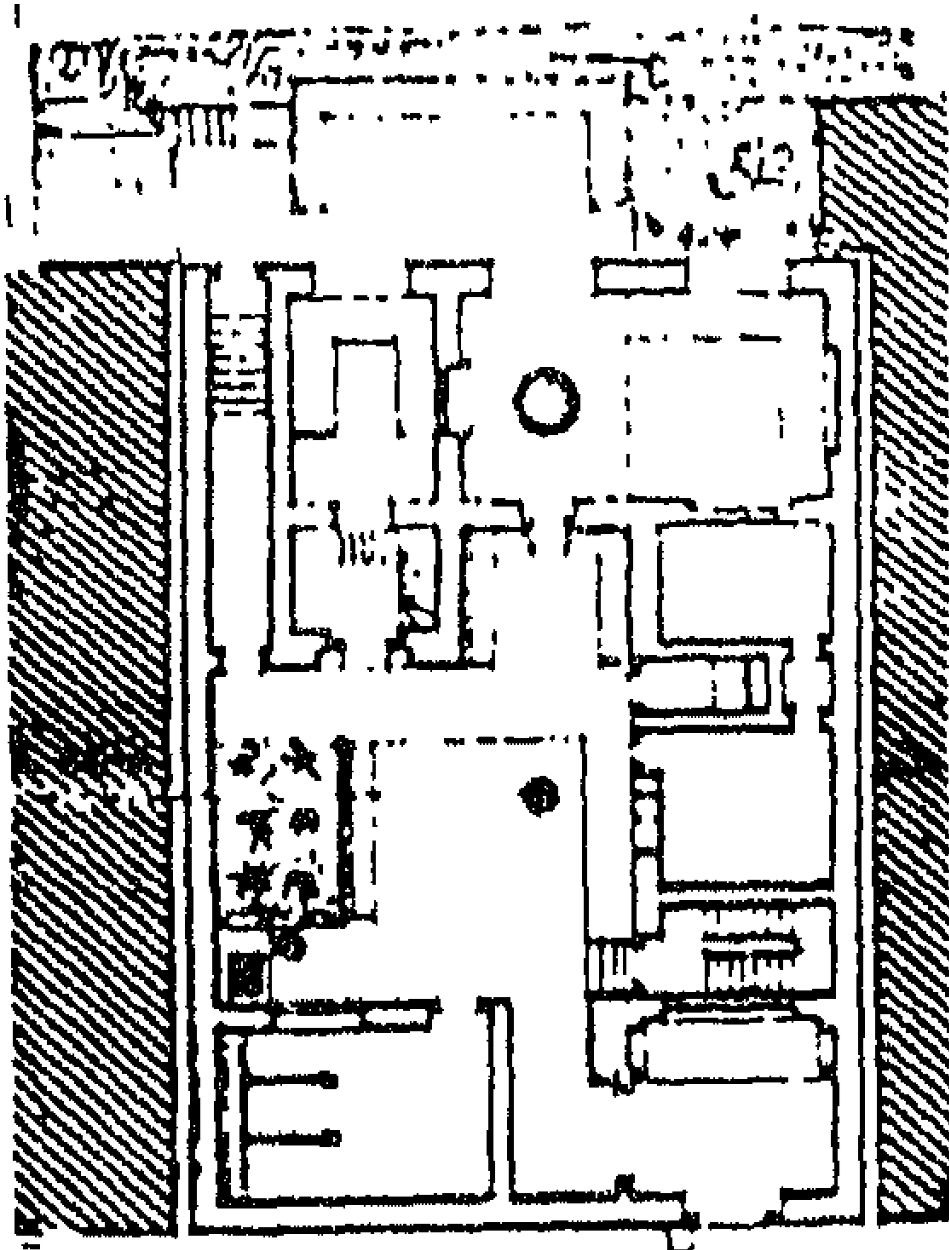
مجموعة من خمسة بيوت (الدار الأولى)

شكل (٣٨) نماذج لمساكن الفسطاط بالقاهرة



منظور من الحوش الداخلي

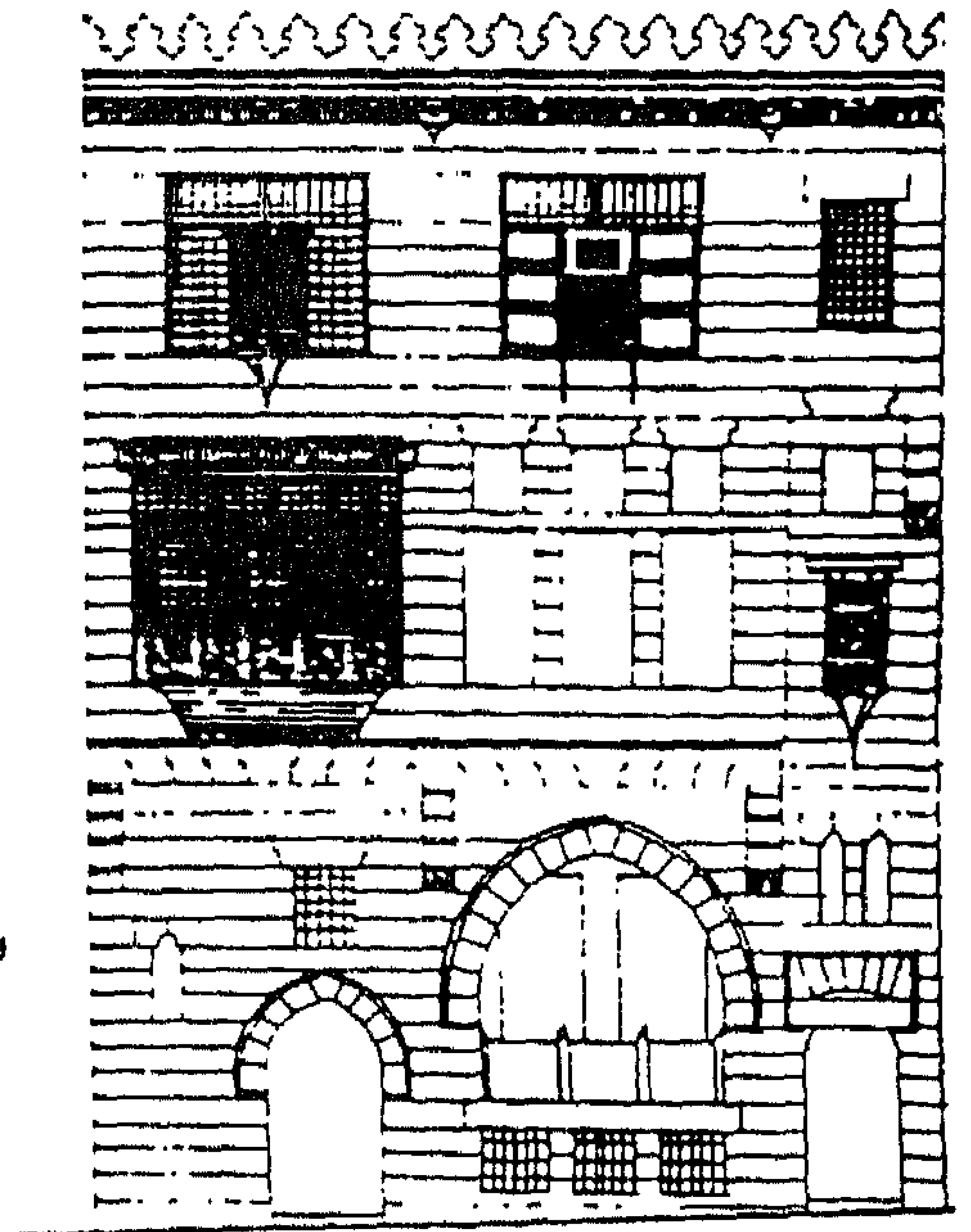
نموذج لمسكن مطل على النيل
المسقط الأفقي للدور الأرضي



المسقط الأفقي للدور الأرضي

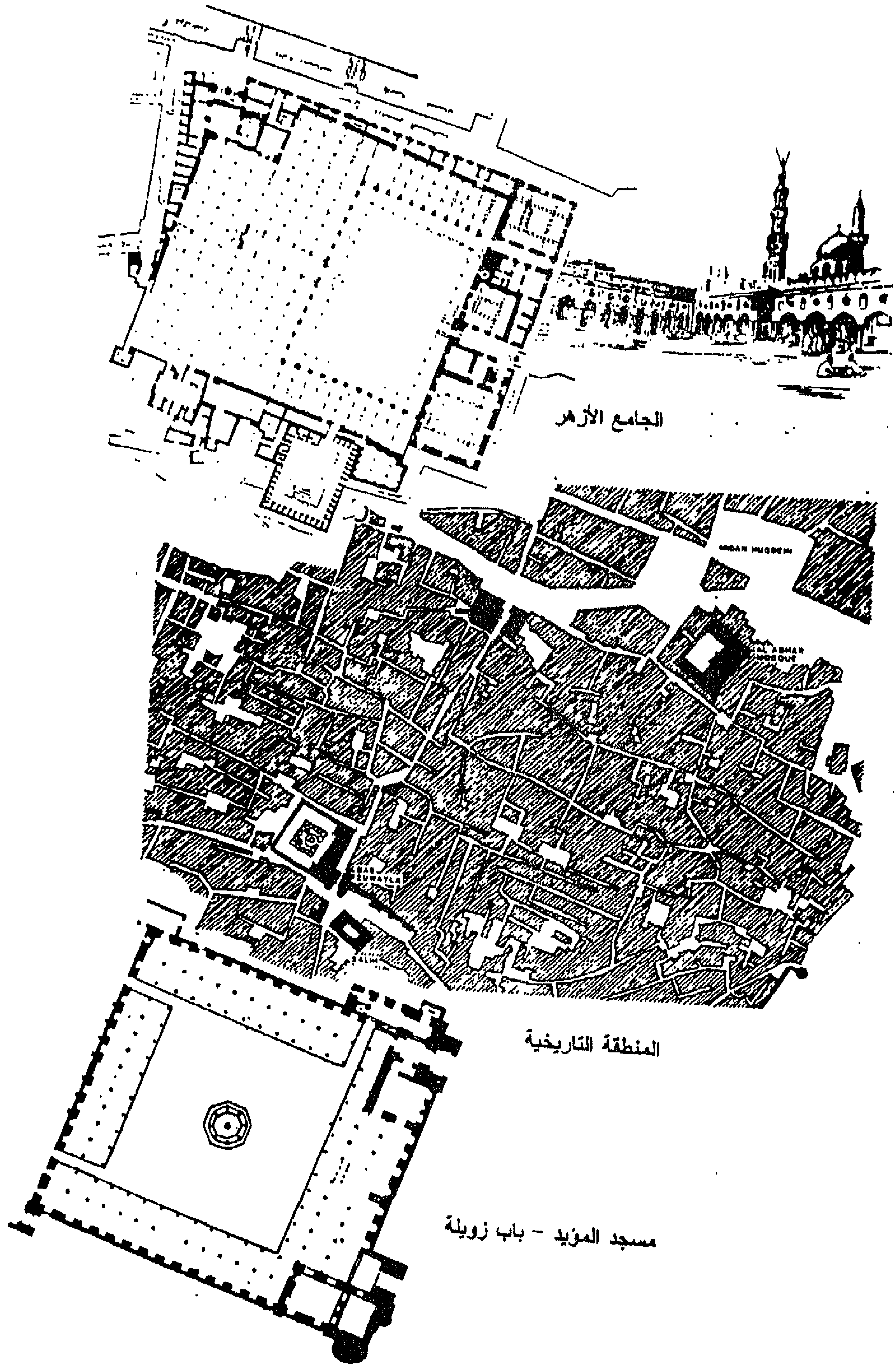
المساكن الإسلامية بالقاهرة

(المصدر . يحيى شديد)



واجهة منزل احمد راشد

شكل (٣٩) نماذج لبعض المساكن الإسلامية



شكل (٤٠) الجامع الأزهر ومسجد المؤيد

كما ظهر نظام المدارس فى الإسلام حيث كانت تدرس فى المساجد المذاهب اربعة (الشافعى – المالكى - أبو حنيفة – إبن حنبل) تدرس كلها أو بعضها فى تلك المدارس ، ومن أمثلة هذه المدارس جامع السلطان حسن الذى كانت تدرس فيه المذاهب الأربعة ، ومدرسة ومجموعة السلطان قايتباى ، ومجموعة قايتباى بالقرافة الشرقية من أبدع وأجمل المجوعات المعمارية فى مصر وترجع أهميتها إلى جمال تنسيق المجوعة مع بعضها والتى تتكون من مدرسة ومسجد وسبيل وضريح ، ولقد لعبت دقة الصناعة وجمال النسب والتكوين المعمارى دورا هاما فى إبراز هذا الأثر الفنى المعمارى .

الأضرحة والمقابر : ومن العمائر فى فن العمارة الإسلامية – عدا المدرسة والجامع – الأضرحة والمقابر ، حيث إعتاد الموك والحكام أن يخصصوا جزء من المساجد التى أنشأوها لمدافنهم ، والبعض منهم أقام مدافن خاصة مستقلة بعيدة عن المدينة ، والقاهرة بها مجموعة من الأضرحة والمقابر توجد شرق منطقة العباسية تعرف بإسم مقابر المماليك ، وتتميز بالقباب الحجرية وجمال خطوطها ورشاقتها وزخارفها بالنقش البارز ، وأجملها مسجد وضريح ومدرسة خان قايتباى شكل (٤١) .

الحمامات : من الأبنية التى ذاع صيطها فى المدن الإسلامية الحمامات وقد كانت منتشرة قبل الإسلام عند الإغريق والرومان ، وكان للحمامات شأن كبير فى حياة الناس ، وكان قوام الحمام قاعة رئيسية لخلع الملابس بها قبة تقوم على أعمدة وقاعة أخرى للماء ذى الحرارة المتوسطة وثالثة لماء الجارى البارد ، وقد شيدت بكثرة فى كثير من المدن الإسلامية .

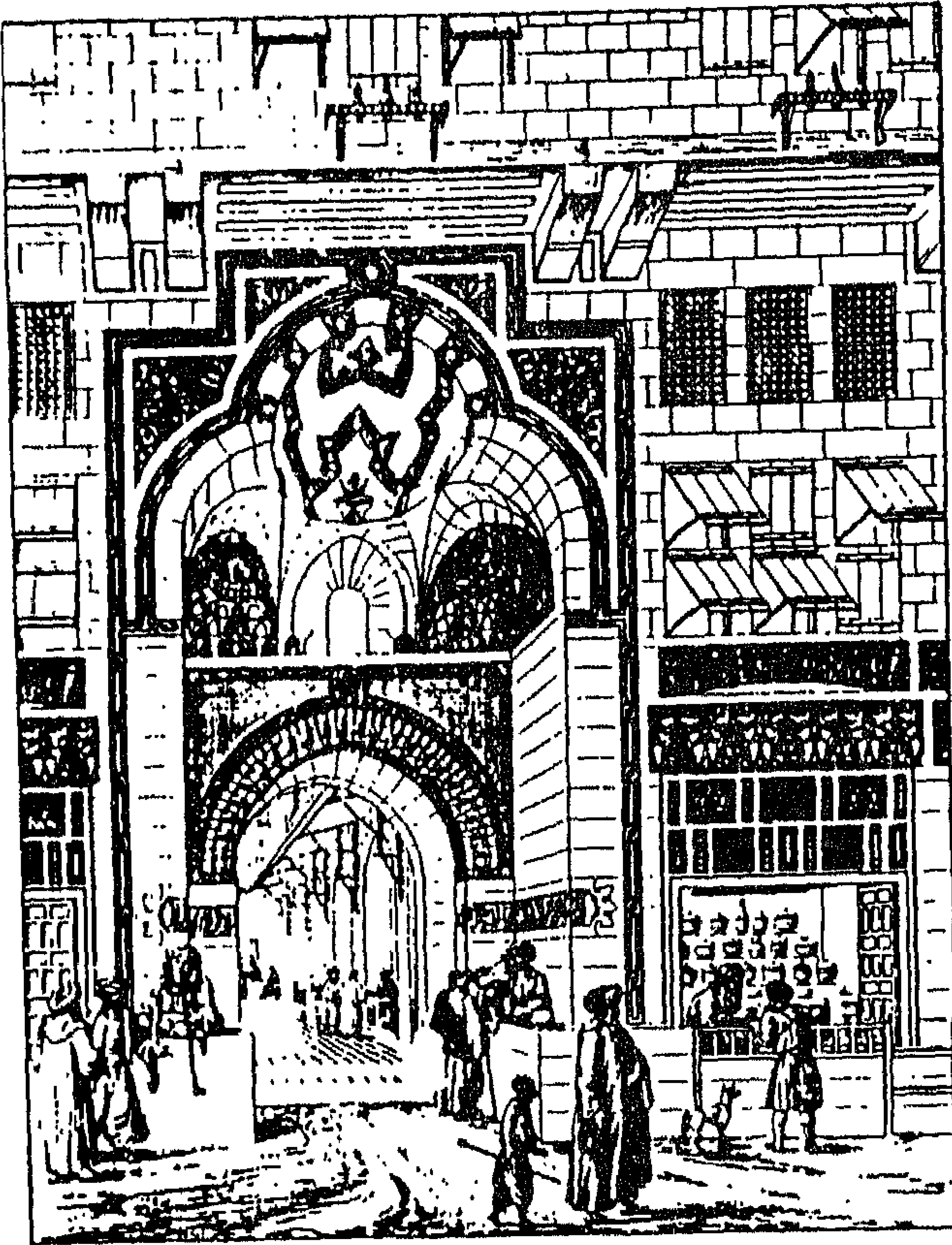
الأسبلة : عنى المسلمون ببناء الأسبلة ، وكانت تبنى فى بداية الأمر فى أحد أركان المسجد ثم تم بناوها مستقلة، وتنتشر الأسبلة فى القاهرة التاريخية منها سبيل أم عباس ، ويوضح شكل (٤٢) سبيل عثمانى من القرن الثامن عشر .

الأسوار والقلاع والبوابات : إعتنى المسلمون ومن سبقوهم من الرومان والإغريق ببناء الأسوار والقلاع وسائر التحصينات والإستحكامات الحربية حول المدن للدفاع عنها ، كما إهتموا ببناء وإبراز الأبواب وزخرفتها، وفى العصر الفاطمى إنشئت القاهرة وشيدت حولها أسوار تكتنفها أبراج للدفاع عنها وبوابات ضخمة ، ومن أمثلة البوابات باب النصر وباب الفتوح وباب زويلة شكل (٤٣) .

أسباب تدهور المبانى

يرجع تدهور المبانى التاريخية إلى أسباب كثيرة أهمها :

١- تدهور ناتج عن المواطنين : وينتج عن عدم وجود وعى أثرى لدى المواطنين ، وعدم تفهم القيمة التاريخية والفنية الواقع بها الأثر ، وخاصة إذا كانت لا تعود بفائدة محسوسة على سكان هذه المناطق، مما لا يشجع المحافظة عليها والإهتمام بها .



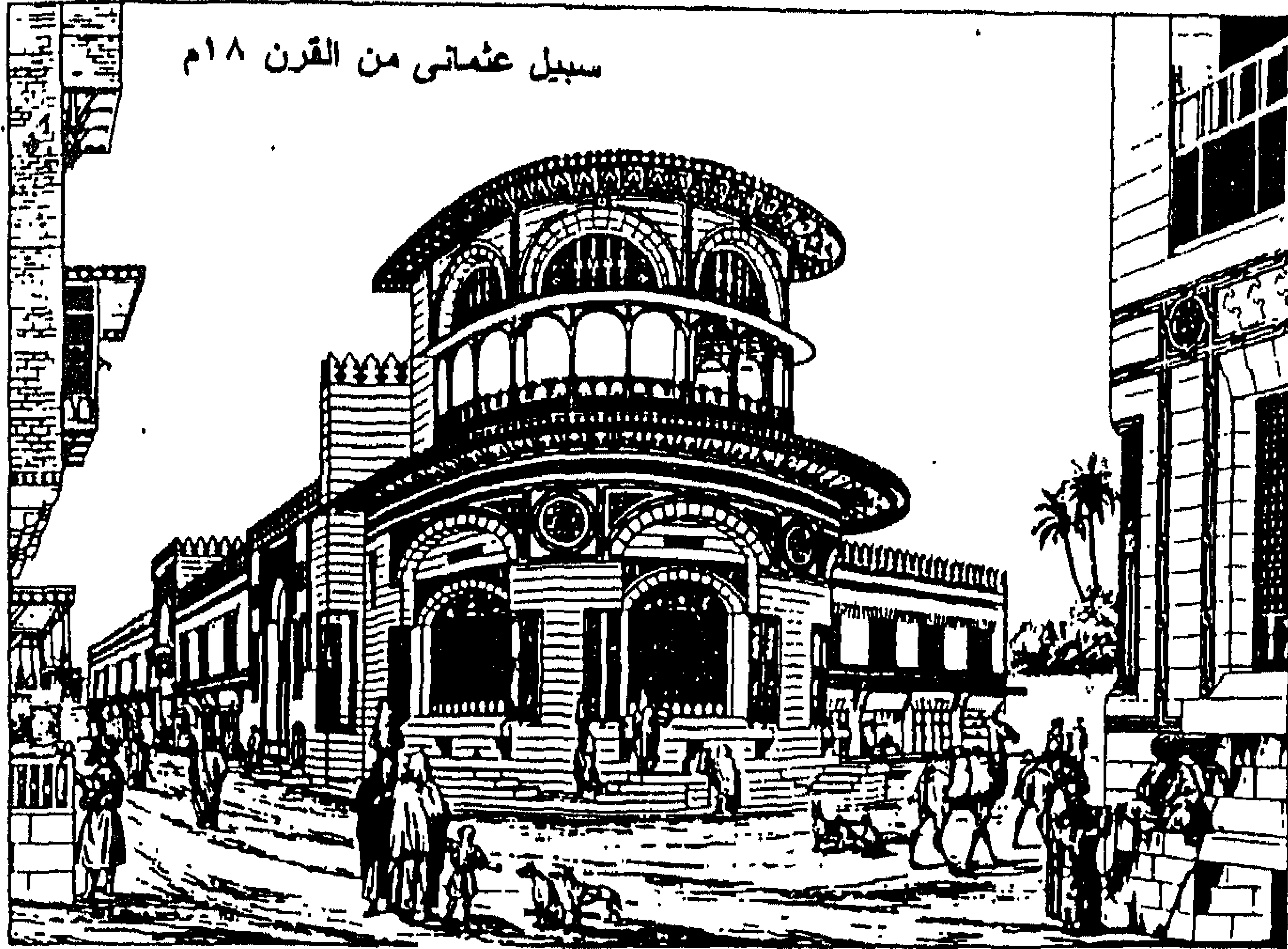
خان السلطان قايتباى
٨٨٥هـ/١٤٨٠م

(المصدر: عن سجلات مصلحة الآثار المصرية)

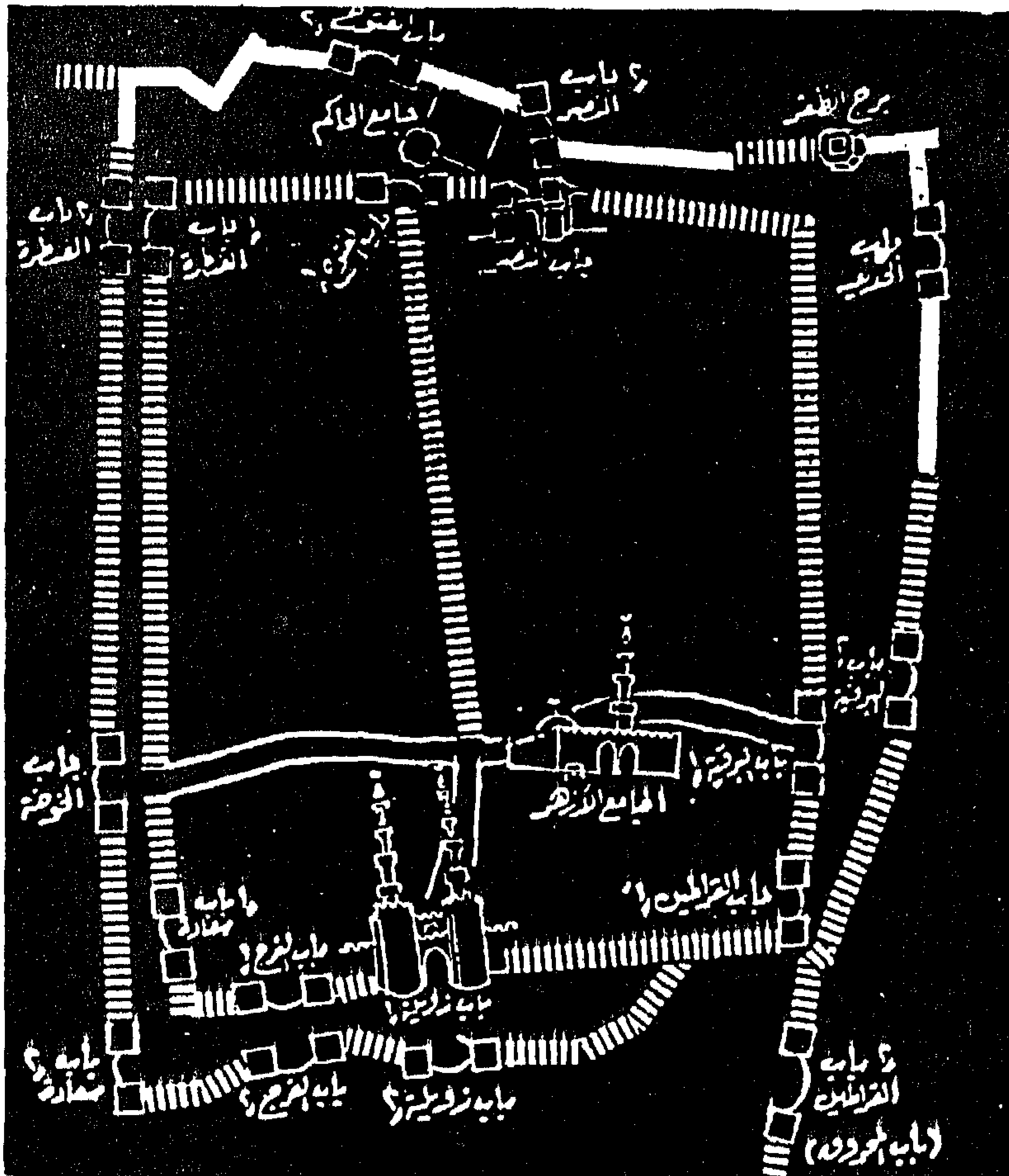


خان ذو الفقار من القرن ١٨م

شكل (٤١) خان السلطان قايتباى و ذو الفقار



شكل (٤٢) سبيل عثمانى



شكل (٤٣) أسوار القاهرة

أسوار القاهرة

كما وضع تصميمها جوهر وتبدو على حدودها أسوار جوهر وأسوار بدر الجمالى بأبوابها وأجزاء من سور صلاح الدين ومئذنتا المؤيد

(المصدر: توفيق عبد الجواد)

٢- تدهور ناتج عن ظروف بيئية منها :

- تراكم الغبار على الأسقف والحوائط مما يتسبب عنه إتلاف الدهان والزخارف .
- تلوث الهواء بعادم السيارات نتيجة لدخول وسائل المواصلات الحديثة المنطقة وإنشاء صناعات داخل المبانى التاريخية أو بالقرب منها ، مما يسبب أضرار بالمبانى ، كما أن الإهتزازات الناشئة عن حركة وسائل النقل تؤثر على سلامة هذه المبانى .
- تدهور وسائل الصرف الصحى والتغذية بمياه الشرب مما ينتج عنه تسرب المياه إلى أساسات هذه المبانى وتسرب الرطوبة إلى الحوائط .
- تدهور حالة الحجارة التى بنيت بها المبانى التاريخية نتيجة حامض الكبريتيك الموجود بمياه الصرف الصحى وتسرب الحامض إلى الحوائط .
- تسرب الرطوبة والمياه إلى الأسقف والحوائط عن طريق تسرب مياه الأمطار خلال الطبقات العازلة الموجودة على الأسطح نتيجة تآكلها .
- وجود أملاح بالتربة التى أقيمت عليها هذه المبانى تؤثر على أساساتها .

٣- تدهور ناتج من الأجهزة الحكومية ومن أمثلة ذلك :

- تضارب بين الأجهزة المشرفة على المبانى التاريخية مثل هيئة الآثار ووزارة الأوقاف .
- قيام بعض أجهزة الدولة بتأجير المبانى الأثرية لتؤدى وظائف لا تتمشى مع وظائفها الأصلية .
- عدم وجود مراكز كافية للآثار لتقوم برعاية وصيانة وتسيجيل المبانى الأثرية والتاريخية .
- وجود قصور فى التشريعات التى تهتم بالأثر نفسه بدون الإهتمام بالمنطقة المحيطة بالأثر .

وتعتبر المناطق التاريخية فى المدينة ثروة كبيرة تمثل قيمة حضارية ، ليس فقط على مستوى العالم الإسلامى والوطن العربى ، ولكن على مستوى الحضارة البشرية ، وتعتبر صيانة وحماية هذه الثروة من ضمن الخطوات والوسائل لتأصل القيم الإسلامية فى المدينة المعاصرة .

والدعوة إلى حماية المبانى الأثرية والتاريخية وإصلاحها وترميمها وتجديدها لا يمكن أن تنفصل عن الدعوة إلى الإرتقاء بالبيئة التى تقع فيها هذه المبانى ، والإرتقاء لا يعنى الإرتقاء بالجانب المادى والعمرانى فقط ، بل يتسع ليشمل الإرتقاء بالجانب الإجتماعى والإقتصادى للسكان وأنشطتهم .

تخطيط المناطق التاريخية
Historical Districts Planning

لتخطيط المناطق التاريخية يجب إجراء دراسات تاريخية مستفيضة لكل من حـالات المبـانى والسكان، وأن يتم تخطيطها والحفاظ عليها وإعادة الحيـاة إليهـا فـى إطـار المخطـط العـام للمدينـة الـذى يحـدد إستعمالات الأرض ، وبمعنى آخر يجب أن يتم التعامل مع المناطق التاريخية فـى إطـار خطـة توضـح علـى أسـاس رؤية شاملة للمدينة ككل ، كما يجب ألا يتم التعامل معها على أساس أنها متاحف ولكـن علـى أسـاس أنهـا كيـان حى يتفاعل بأنشطة السكان المختلفة .

وهناك بعض الإعتبارات التى يجب أن تؤخذ عند تخطيط هذه المناطق :

١- وقف تهالك المنطقة التاريخية عن طريق ترميم وصيانة المبانى التاريخية الموجودة بالمنطقـة ، وإصـلاح وتجديد شبكات المرافق العامة ، ووقف جميع الأنشطة الملوثة للبيئة .

٢- التنظيم العمرانى للمنطقة وذلك عن طريق :

أ- تحديد إستعمالات الأرض بالمنطقة وقصر هذه الإستعمالات على خدمـة المنطقـة ولا تكـون دخيلة عليها .

ب- تحديد الكثافة البنائية والسكانية على أساس توفير الظروف الصحية .

جـ- تحديد إرتفاعـات المبـانى وطابعهـا حتـى يمكـن السـيطرة والتـأكيد علـى المبـانى التاريخيـة دون أن تنافسها المبانى المستحدثة .

د- تتحدد لكل منطقة تاريخية إشتراطاتها البنائية التى تضمن ربط القيـم الحضاريـة للمنطقـة التاريخية بالعمارة المعاصرة ، بالنسبة للتشكيلات الخارجية والألوان وتنسيق المواقع ، مع سن القوانين التـى تضمن الحفاظ على حرية الأثر أو المبنى التاريخى وعدم التعدى عليه وعلى المناطق المحيطة به .

٣- نقل حركة المرور من المناطق التاريخية إلى خارجها ، وفصل حركة الإنسـان عـن حركـة السيارة كلمـا أمكن ذلك ، على أن تخدم السيارة المناطق التاريخية فى أضيق الحدود ، ويعنى ذلك نقل حركة السيارات من الشوراع الرئيسية ، التى أصبحت تمثل شرايين الخدمات إلى خارجها .

٤- الشوارع الرئيسية تجمعت على جوانبها الأنشطة المختلفة على مر الزمـن ، وتتطلـب عمليـة توسـعة هـذه الشوارع وقتا طويلا مما يترتب عليه تشويه عمران هذه المناطق التاريخية لفترة طويلة وقد لا يتوفـر لهـا الإكتمال السريع .

٥- رفع الوعى الحضارة لدى سكان هذه المناطق بأهمية المحافظة على بيئتهم الفريدة..

أسلوب الحفاظ على التراث الحضارى للعمارة التاريخية*

يوجد أسلوبان للمحافظة على التراث الحضارى للعمارة التاريخية ، أسلوب يدعوا إلى عدم تفريغ المنطقة المحيطة بالمبنى التاريخي وأسلوب يدعوا إلى تفريغ هذه المنطقة :

الأسلوب الأول : المبنى الأثرى يمثل فترة تاريخية معينة لتاريخ المدينة ، ولا يمكن فصل هذا المبنى الأثرى عن الفترات اللاحقة له ، وفى هذه الحالة يجب على المخطط وضع المبنى الأثرى فى وضعه الأساسى من حيث علاقته بالمبانى والفراغات المحيطة به ، حتى تظهر قيمته التشكيلية وإرتباطه بالمقياس الذى لازمه منذ إنشائه ، ويجب هنا إجراء دراسة دقيقة لتخطيط وتصميم المبانى المحيطة بالمبنىالتاريخى ، وتشييد المبانى الجديدة حوله – ليس بنفس الأسلوب القديم – ولكن بما يتطلبه العصر من أساليب تكنولوجية فى البناء والتشييد دون أى إنفصال قد يقطع بينهما ، وهذا الأسلوب لا يتطلب تفريغ المنطقة المحيطة بالمبنى الأثرى.

الأسلوب الثانى : للمحافظة على التراث الحضارى يطالب أصحاب هذا الإتجاه بتفريغ المنطقة المحيطة بالمبنى التاريخى لإظهاره منفصلا كأثر من آثار الماضى دون إرتباط كبير بالتكوينات التخطيطية والمعمارية المحيطة به ، وينقسم الفكر المعمارى فى هذا الأسلوب إلى إتجاهين : التباين والتجانس :

- يدعوا الإتجاه الأول إلى إيجاد نوع من التباين بين العمارة القديمة للمبنى بتشكيلاته الحرة ومواده الطبيعية والعمارة المعاصرة بتشكيلاتها المنتظمة وموادها اللاصقة .
- أما الإتجاه الثانى فيدعوا إلى إيجاد نوع من التجانس بين العمارة القديمة والعمارة المعاصرة التى تحيط بها مع الإلتزام بالقيم الحضارية وتطبيق أحدث الأساليب التكنولوجيا ، حتى تساير التطور المستمر فى الحياة المعاصرة ، وفى هذه الحالة تصبح العمارة المعاصرة المحيطة بالمبنى التاريخى إمتدادا للعمارة القديمة .

التعامل مع مبانى المناطق التاريخية

يمكن تقسيم المبانى فى هذه المناطق إلى أربعة أنواع هى : المبانى القائمة ذات الحالة السيئة – المبانى ذات الحالة المتوسطة – المبانى الجيدة – المبانى التاريخية والأثرية ، ويختلف أسلوب التعامل مع هذه المبانى حسب نوعيتها ، فيما يلى نبذة عن أسلوب التعامل مع كل حالة :

١– **المبانى ذات الحالة السيئة**** : مسألة تقييم المبنى مسألة نسبية كما سبق ذكره ، ولكن بوجه عام لا

---

* عبد الباقى إبراهيم : تأصيل القيم الحضارية فى بناء المدن الإسلامية المعاصرة . مجلة عالم البناء – مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

** حازم محمد إبراهيم : الإرتقاء بالمبانى التاريخية. مجلة جمعية المهندسين المصرية – العدد التذكارى – يوليو ١٩٦٢ – ص ص ٣٢ – ٣٦

يوصف المبنى على أنه ردئ إلا أذا كان يوجد به خلل بهيكلـه الإنشائى لا يمكن إصلاحـه . أو أن هـذا الخلل يكلف الكثير فى إصلاحه أو يشكل أعباء كبيرة ، وبذلك تصبـح عمليـة الإصـلاح غير مجديـة ، وفـى المناطق التاريخية وعند إزالة مبنى ردئ يجب بحث الصـورة الجماليـة العامـة للمنطقـة التاريخيـة ، وعلـى ضـوء هذا البحث يكون القرار : هل يترك موقع المبنى المزال كمساحة مفتوحة ؟ أو يتـم البنـاء علـى نفس خطـوط البناء السابقة ؟ أو أن يرتد عن خط البناء السابق ؟ وبوجه عـام ولتجنـب المشـاكل التنفيذيـة المتمثلـة فـى ردود أفعال بعض أفراد المجتمع المحلى وكذلك المشاكل المالية المتمثلة فى تعويض نزع الملكية ، والمشاكل الإداريـة فإنه يفضل فى كثير من الحالات عند إزالة مبنى قائم ، أن يتم البناء على نفس حدود الملكية وخطوط البناء القائمة ، طالما أن ذلك لا يتعارض مع النواحى الفنية والجمالية .

٢- المبانى القائمة ذات الحالة المتوسطة : فيما يتعلق بالمبانى القائمة ذات الحالة المتوسطة ، فمن المتوقع أن تحتاج هذه المبانى إلى بعض أعمال إصـلاح أو ترميم أوتجديد ، ويختلـف الحـال مـن مبنـى إلـى آخر حسب الظروف الخاصة بكل مبنى على حدة ، وعموما فإن المبنى المتوسط هو المبنى الذى لا يوجد به خلل فى هيكله الإنشائى ، والذى يمكن تجديده بتكاليف تقل عن نصف تكلفة المبنى السيئ إذا ما أزيل وأعيد إنشاوه .

ويتم تقييم المبانى القائمة ذات الحالة المتوسطة كل على حده للتعرف على متطلبات التجديد والإصلاح اللازمة ، وفى نطاق الإستراتيجية الموضوعة لمشروع الإرتقاء يكـون القـرار هـل سيتم تجديـد خـارج المبنى فقـط ؟ أو داخل المبنى ؟ وبناء على ذلك يعمل بيان تفصيلى بكافة الأعمال ، مع تقدير تكلفتهـا وإتخـاذ القرار المناسب بعد ذلك : إما بلإصلاح أو الإزالة والإحلال .

٣- المبانى ذات الحالة الجيدة : لايعنى أن المبنى بحالة جيدة أنه لا يوجد له محل فى مشروع تجديد المنـاطق التاريخية ، فالمبنى الجيد فى ظل غياب خطة إصلاح وصيانة ، وفى ظل إساءة الإستخدام قد يتحول إلى مبنى ردئ ، أو قد يحتاج إلى إحلال مبكر ، بناء على ذلك يجب أن يشـمل مشـروع التجديـد خطـة صيانـة وإصـلاح المبانى الجيدة.

وفى حالة التعامل مع المناطق التاريخية فلا يكفـى أن تكـون حالـة المبنـى جيـدة ، بـل يجـب أن يكـون الطابع العام للمبنى أى مظهره الخارجى مناسبا مع الطابع المعمارى مع المنطقة التاريخية ، فلا يليق أن يجـاور مبنى تاريخى إسلامى مبنى جيد ولكن طابعه المعمارى أو ألوانه مثـلا تتنـافر تمامـا مـع المبنـى التـاريخى، بل وتفقد قيمته المعمارية ، حيث تظهر فى نفس الصورة البصرية ، وفى هذه الحالة يجب أن يشمل مشروع تجديد الحى التاريخى خطة إخفاء الطابع المعمارى الحديث من التراث المحلى على واجهات المبانى الجديدة الموجودة فى المنطقة التاريخية .

٤- المبانى الأثرية والتاريخية : يختلف أسلوب التعامل مع المبانى الأثريـة والتاريخيـة عـن مـا هـو متبـع مع المبانى الأخرى التى يمكن التعامل معها بأسلوب الإصلاح والصيانة والإحلال والإزالة ، ولا يصلح للتعامل مع

المنشأ الأثرى أو التاريخى إلا بأسلوب الترميم والحماية ، ويشترط الحفاظ على المبنى التاريخى أن يكون هيكله الإنشائى بحالة جيدة وكذلك مظهرى الداخلى والخارجى جيد ، أما إذا ثبت أن الحالة الإنشائية للمبنى أو مجموعة المبانى ردبئة ، أو كان المبنى متهدما أو خربا أو أجريت عليه تعديلات جذرية ، فإنه فى هذه الحالة يتم التعامل مع المبنى التاريخى من منطلق الترميم Restoration ، وعند التعامل مع المناطق الأثرية يجب أن يؤخذ فى الإعتبار بعض الضوابط ، ومن أمثلة ذلك عدم السماح بالأعمال الآتية :

أ- عمل أى تعديل فى المبنى الأثرى ذاته .

ب- تحويل المسجد أو المبنى الأثرى إلى إستعمال آخر يتعارض مع الغرض الأساسى المنشأ من أجله .

جـ- دخول المبنى الأثرى أو البيئة المحيطة به أى نشاط أو إستعمال يتعارض مع العقيدة الإسلامية .

د- وضع عناصر تمثل خطورة على المبنى التاريخى ، وتكون هذه الخطورة إما بسبب الإهتزازات أو خطورة الحريق أو تصاعد الغازات والأبخرة الضارة .

هـ- إستحداث أى نشاط أو إستعمال داخل المبنى الأثرى أو البيئة المحيطة به .

تعويض الملاك

يثار تساؤل حول إمكانية تنفيذ الحماية على منشأة أو مجموعة منشآت من منطلق هذا التصرف يضع قيودا على حرية التصرفات الفردية فى الممتلكات سواء بالهدم أو التعلية أو التعديل وفى هذا المجال يقترح :

١- نزع ملكية العقار الموجود فى المنطقة المطلوب حمايتها بحيث تؤول ملكية العقار إلى الدولة التى تقوم بتعويض الملاك تعويضا عادلا ، هذا الأسلوب يواجه مشكلة هامة وهى عدم توافر الميزانيات الكافية لتعويض الملاك .

٢- تخصيص دعم لإصحاب الأملاك المطلوب حمايتها وذلك فى صورة حافز لصيانة المبانى والمحافظة عليها، وذلك فى صورة بدل عائد مادى ، يعوض عن أعمال تعلية إضافية أو تعديل فى المنشأ المحمى لغرض زيادة الدخل ، وقد يواجه هذا الأسلوب أيضا مشكلة عدم توافر الموارد المالية الكافية أو عدم توجيه الملاك لهذا الدعم المالى للغرض الذى دفع من أجله .

٣- تعويض الملاك فى المناطق المحمية وذلك عن طريق غير مباشر بأسلوب بيع حق الإستغلال الأمثل للمنطقة المحمية إلى المناطق المستثناة من الإرتفاع ، ويتأتى ذلك بإعداد مخطط عام لإستعمالات أرض المدينة ككل مع تجاهل مبدأ الحماية على المبانى ، وبالتالى يتم تحديد الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به فى المنطقة المحمية (فى حالة رفع هذه الحماية) ومع تطبيق هذا المخطط على هذه المنطقة يتم طرح عدد الأدوار القائمة فعلا من عدد الأدوار المسموح بها تخطيطا نظريا ، وبالتالى يكون لصاحب هذا العقار الحق فى بيع فرق حق الإستغلال إلى أصحاب عقارات آخرين فى المناطق المستثناة من الإرتفاع، وبذلك يتم تحقيق المصلحة العامة وكذلك مصلحة المالك .

ترميم وكالة الغورى

إهتم سلاطين العصر المملوكى بتشييد الوكالات وخصوصا لإقامة التجار وعرض تجاراتهم بعد أن إزدهرت حركة التجارة الداخلية والتبادل الخارجى بين مصر ومختلف دول العالم ، حيث تحكم المماليك فى طريق التجارة بين الشرق والغرب قبل إكتشاف طريق رأس الرجاء الصالح .

وتعتبر وكالة السلطان الأشرف قنصوة الغورى من أهم أمثلة الوكالات فى العصر المملوكى شكل (٤٤) ، حيث إهتم السلطان بالعمائر الإسلامية وإنشاء مجموعته الشهيرة التى تعتبر أكبر مجوعة إسلامية متكاملة تحتوى على المسجد والقبة والسبيل والكتاب والوكالة وتقع بالقرب من الجامع الأزهر .

وتخطيط الوكالة عبارة عن فناء مكشوف تتوسطه فسقية ، وكان يخصص لعقد الصفقات التجارية ، ويحيط بالفناء عدد من الحجرات المعقودة يبلغ عددها ٣١ حجرة يتقدمها صف من البواكى ، ويوجد بالفناء باب يؤدى إلى دهليز به دورات مياه ، ويؤدى الدهليز إلى فناء صغير مكشوف خصص كحظيرة لدواب التجار الأجانب .

ويتكون الدور الثانى من ٢٨ حجرة معقودة يتقدمها صف من البواكى ، يصعد إليه من سلم الفناء ، وقد إستعملت حجرات الطابقين الأول والثانى كمخازن لبضائع التجار الأجانب بينما إستخدمت البواكى لعرض البضائع .

ويعلو الدور الثانى طابقان آخران يصعد إليهما من باب خارجى مستقل ويتكون الطابقان من ٢٨ بيت مستقل ، يتكون كل بيت من مجموعة من الغرف ومن طابقين ، وفى كل بيت مشربيات تطل على فناء الوكالة ، كما تطل مشربيات أخرى على الشارع وهى مخصصة لمبيت التجار الأجانب .

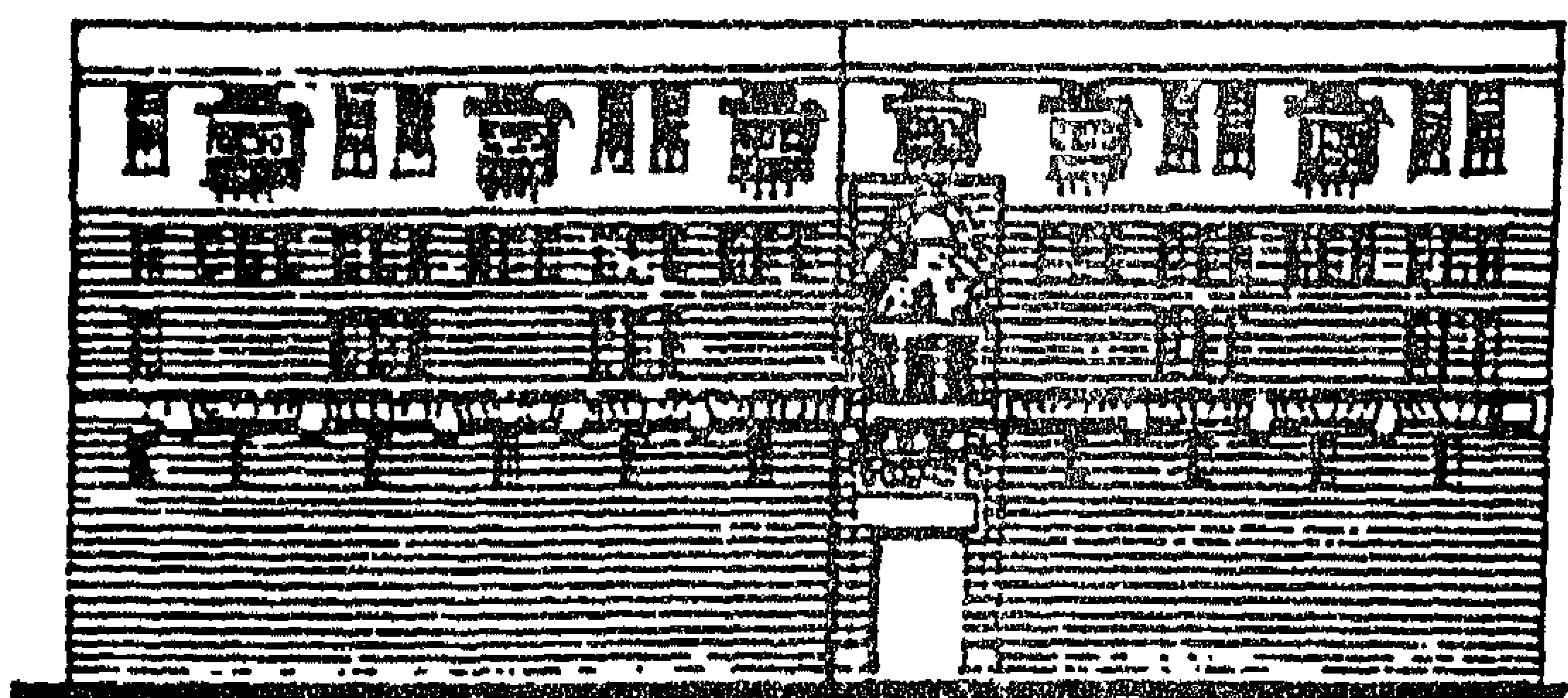
ومن هذا يتضح أن الوكالة كانت تشمل فندق لمبيت التجار ومخازن لتخزين السلع وأماكن لعرض نماذج من تجارة كل تاجر ، فضلا عن وجود منتدى – فناء – يجمع بين التجار لعقد الصفقات ، مركز تجارى متكامل يحتوى على غرفة تجارية .

أعمال الترميم : قامت هيئة الآثار فى صيف ١٩٨٢ بأعمال ترميمية معمارية دقيقة ومعمارية لوكالة الغورى كضرورة حتمية لأثر هام من الآثار الإسلامية فى هذه المرحلة الترميمية تم :

١- تنظيف جميع الأخشاب الأرابيسك وهى عبارة عن مشربيات ونوافذ وأبواب وكلها من داخل أبنية الوكالة تنظيفا ميكانيكيا ثم طلائها .

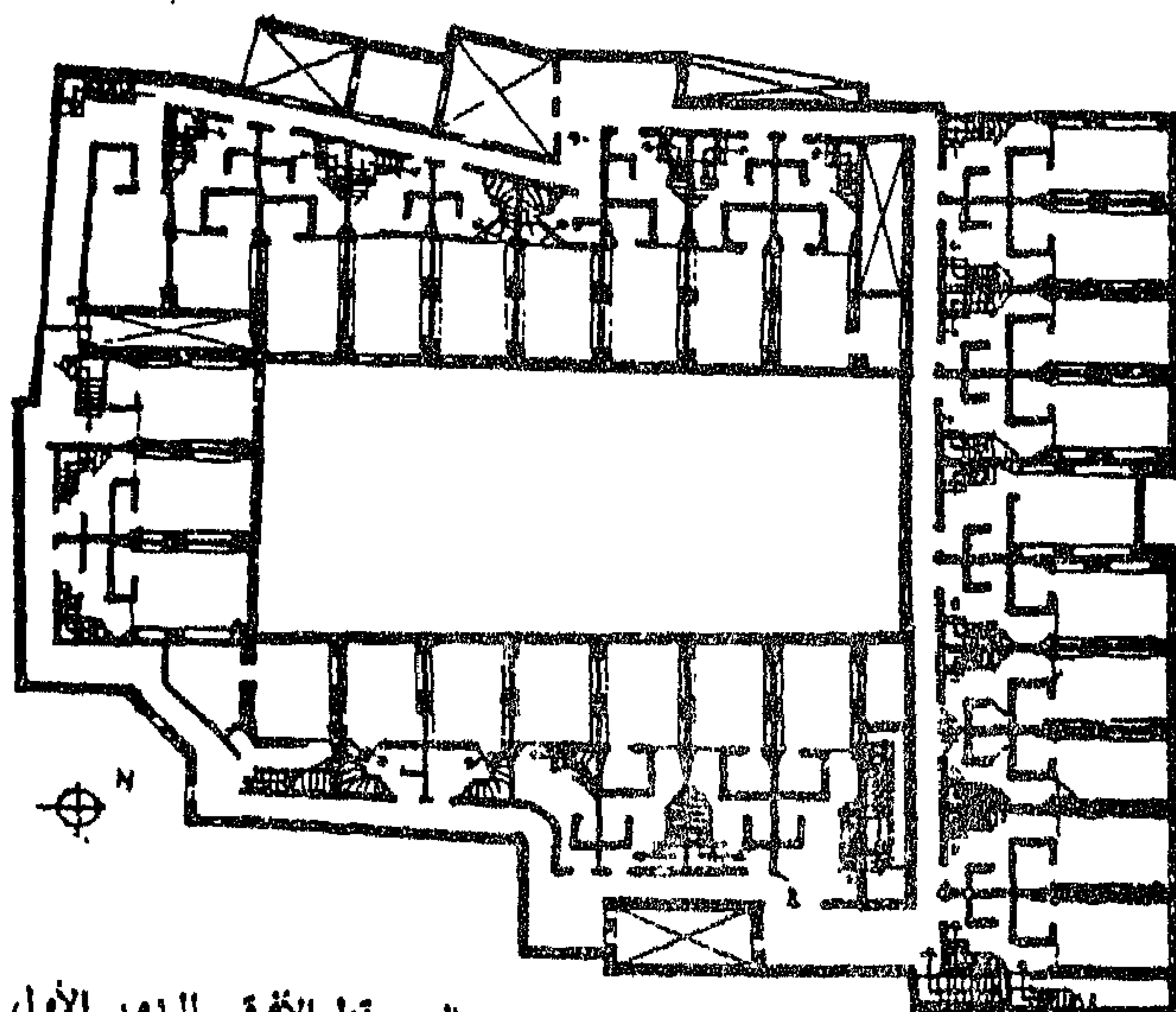
٢- إستبدال جميع البلاطات الحجرية التى تغطى الفناء الرئيسى وتلك التى تغطى أرضيات البواكى ، والتى تآكلت تماما بأخرى جديدة وبنفس الأسلوب .

٣- إصلاح النافورة المقامة فى وسط الفناء بتغيير الصرف الخاص بها بصرف جديد بحيث يتم دخول الماء إليها وخروج الفائض ، كما تم ترميم الأجزاء المتكاملة من الرخام الملون الخاص بالنافورة ، وتم العثور

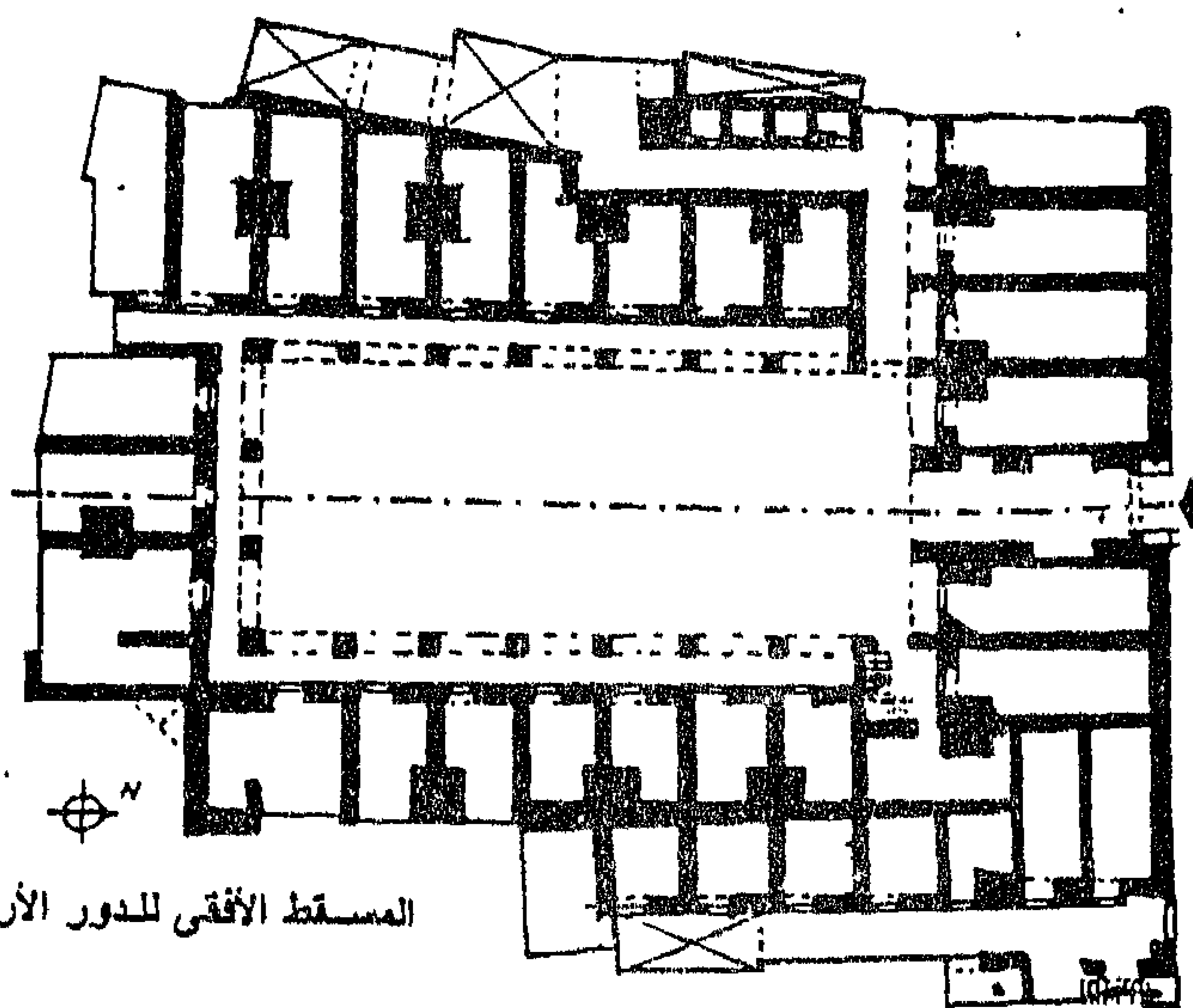


واجهة

(المصدر. عبد الباقى إبراهيم)



المسـقط الأفقى للدور الأول



المسـقط الأفقى للدور الأرضى

شكل (٤٤)

العمارة الجماعية السكنية

وكالة الغورى بالقاهرة

على خرشوفة واحدة فقط من الخراشيف التى كانت تخرج المياه للنافورة ، فتم صنع الخراشيف الناقصة على نفس النمط ، ولأول مرة تم تشغيل النافورة التى تعطلت عشرات السنين .

٤- إستبدال جميع أسلاك الكهرباء مع وضع شبكة جديدة من الأسلاك الكهربائية ونظام تحكم حديث يمنع حدوث أى أضرار .

٥- ترميم أحجار الجدران بالدور الأرضى وإستكمالها وخاصة التى أصيبت بفعل الرطوبة منها .

٦- طورت دورة المياه الرئيسية بالوكالة ولم تكتف الهيئة بذلك بل أنشأت دورة مياه أخرى صغيرة لتخفيف الضغط على الدورة الرئيسية ، إذ المفروض أن الوكالة مستغلة فى الوقت الحاضر من قبل هيئة الفنون والآداب لإقامة الفنانين .

٧- كإضافة إلى الجو المملوكى الخاص قامت الهيئة بمد الوكالة بمشكاوات (جمع مشكاه) زجاجية من الطراز المملوكى تم تعليقها فى البواكى بالدور الأرضى والدور الأول .

وستقوم الهيئة إنطلاقا من خططها للحفاظ على الآثار الإسلامية بإخلاء ما حول الوكالة وإستكمال الأجزاء الناقصة إعتمادا على المراجع العلمية وترميم الطوابق العلوية حيث تعتبر الوكالة من النماذج القليلة المتكاملة لوكالات العصر المملوكى .

قلعة صلاح الدين : خطة التطوير المعمارى الدقيق

تعتبر قلعة صلاح الدين من أهم معالم القاهرة منذ إنشائها فى عهد صلاح الدين الأيوبى عام ١١٧٦م ، فقد كانت مقرا للخلافة لكل من خلف من الحكام والولاة ، أضاف كل منهم إليها ركنا ورمم وأزال أو أعاد بناء أركان .

القلعة فى وضعها الحالى مدينة عظيمة تحدها اسوار وابراج ضخمة من جميع الجهات وهى تنقسم إلى قسمين : قسم شمالى شرقى وقسم جنوبى غربى ، ويحد كلا من القسمين أسوار من الجهات الأربع ويتصلان معا فى جزء مشترك من هذه الأسوار .

وبينما يدل مظهر القسم الجنوبى الغربى دلالة واضحة على أنه إشترك فى بنائه ولاه متعاقبون منذ عهد الملك صلاح الدين إلى عهد محمد على ، فإن مظاهر الأسوار فى القسم الشمالى الشرقى تدل على تناسق فى البناء وعلى إنتمائها إلى عصر واحد ، وقد أثبتت الأبحاث أن هذا القسم أقيم فى عصر الدولة الأيوبية نفسها وخاصة فى عصر صلاح الدين والعادل والكامل .

وينحصر القسم الشمالى الشرقى فى مستطيل غير منتظم الأضلاع ويبلغ طوله من الشرق إلى الغرب ٥٦٠م وعرضه من الشمال إلى الجنوب ٣١٧م ومحيطه حوالى ٢٠٠٠م ويمتد السور المشترك بين القسم الشمالى والقسم الجنوبى بطول ١٥٠م ، وهو سور سميك ضخم ينتهى طرفاه ببرجين عظيمين وتتوسطه بوابة كبيرة معروفة بإسم باب القلعة أو البوابة الداخلية ويحف بها برجان عظيمان .

أما القسم الجنوبى الغربى فهو أصغر قليلا من القسم الأول ينفصل عنه بزاوية حادة وشكله غير منتظم تبلغ أقصى مسافة فيه من الشمال إلى الجنوب ٥١٠م ومن الشرق إلى الغرب ٢٧٠م وتختلف أسوار هذا القسم فى مظهرها وبنائها عن أسوار القسم الشمالى ، إذ بينما تستند أسوار القسم الشمالى على أبراج عديدة مستديرة وشبه مستديرة فإن أسوار القسم الجنوبى تكاد تمتد على هيئة ستارة لا تعترضها أية أبراج .

ويظهر الفرق أيضا من داخل الأسوار فى القسمين فإن القسم الشمالى يشبه قلعة حربية ، أما القسم الجنوبى فإنه يظهر على شكل مدينة ملكية تحتوى على قصور ومساجد .

وفى العصور التى تلت العصر الأيوبى تمت توسعات عديدة سواء فى التحصينات أو فى العمائر الدينية والمدنية مثل الدور والقصور حتى أصبحت على وضعها الحالى .

وإستمرت القلعة مقرا للحكم خلال العصر العثمانى وأضاف إليها الحكام العثمانيون مزيدا من العمائر والمنشآت من أهمها إنشاء مسجد سليمان باشا (سارية الجبل ١٥٥٨م) ومسجد أحمد كتخدا (١٦٩٧م) وبرجى باب الغرب من جهة ميدان صلاح الدين .

وقد أعاد محمد على فى فترة حكمه للقلعة مجدها الأول حيث أقام العديد من المنشآت داخل القلعة ومن أهمها مسجد محمد على (١٨٤٥م) ودار سك العملة ودار المحفوظات ، وقصر الجوهرة وسراى العدل وقصور الحريم ومنها القصر الذى يشغله المتحف الحربى .

إستمر هذا الإهتمام بالقلعة إلى أن توقفت عن أن تكون مركزا للسلطة والحكم منذ أن غادرها الخديوى إسماعيل عام ١٨٧١م إلى قصر عابدين ، وتراكمت عندئذ عوامل التدهور التى تكاثفت فى العقود الأخيرة خاصة بعد تدهور شبكات المياه والصرف الصحى والتلوث والإشغالات والتعديات .

ولذلك أصبح لزاما على هيئة الآثار أن تعد مشروعات لتطوير هذه المنطقة الغنية بالآثار ، فقامت بعمل دراسات ترميمية وأثرية مكثفة للمنطقة وقد تم إعداد خطط ترميم شاملة نفذت على مرحلتين :

المرحلة الأولى شملت أعمال الترميم المعمارى الدقيق وقد بدء تنفيذها فى شهر فبراير ١٩٨٣ وتم الإنتهاء منها فى أغسطس ١٩٨٣ أنجز فيها حوالى ٧٠٪ من الأعمال الأساسية من ترميم وتنظيف وإنشاء مبانى جديدة لعرض الآثار مع توفير كافة المرافق والخدمات للزائرين .

أما المرحلة الثانية فقد بدأت بعد إنتهاء المرحلة الأولى وقد شملت باقى أعمال الترميم لمناطق الإشغالات الحالية داخل أسوار القلعة مع الإستمرار فى عمليات التطوير لحوالى مائة عنصر أثرى على المدى الطويل .

٢.٦

القاهرة القديمة (التاريخية)
Old Cairo

بدأت القاهرة القديمة بمدينة الفسطاط عام ٦٤١م ثم العسكر والقطائع فالقاهرة الفاطمية وظلت هذه المنطقة قلب المدينة القديمة ومركزها الحيوى والذى تنافس حكام مصر وأمراؤها وأهلها على إقامة منشآتهم فيها ، وقد تركزت هذه المنشآت فى المنطقة التى تبدأ من باب الفتوح شمالا وشارع المعز لدين الله وشارع النحاسين والغورية والمغربلين والسروجية وشارع الحلمية ثم جامع إبن طولون والسيوفية والخليفة حتى ميدان السيدة نفيسة جنوبا شكل (٤٥) .

يمكن تعريف القاهرة القديمة بتلك الأجزاء التى ظلت باقية ومحتفظة بطابع وروح المدينة القديمة ، وبأكبر مجموعة من الآثار الإسلامية ، كما لازالت تمثل جزء هاما من المدينة يمتلئ بالحياة ، ولم يتحول بعد إلى مناطق أثرية وحفريات ويمكن تحديدها :

شمالا : بسور مصر القديم بدءً من برج الظفر وباب النصر وباب الفتوح حتى ميدان باب الشعرية .

جنوبا : تلال زينهم وجبانة السيدة نفيسة .

شرقا : شارع المنصورية وتلال الدراسة وسور مصر القديمة والقلعة .

غربا : شارع الخليج المصرى (بورسعيد حاليا) .

تكوين المنطقة

- يمكن تقسيم المنطقة التاريخية بالقاهرة القديمة إلى ثلاث أحياء رئيسية هى : الجمالية والدرب الأحمر - حى الخليفة - جزء من حيا السيدة زينب وباب الشعرية .
- المنطقة التاريخية ليست مجرد منطقة أثرية ولكنها جزء من المدينة الحالية القائمة ، تضم مجموعتها الأثرية مناطق وأجزاء سكنية وتجارية .
- تنتشر الآثار فى جميع الأحياء التاريخية معبرة عن تطور المدينة حيث تضم آثار الدولة الطولونية والفاطمية والأيوبية والمملوكية والدولة العثمانية وعصر محمد على .
- تعتبر المناطق السكنية من أهم عناصر تكوين المنطقة ، تبلغ مساحتها ١٣٥٠ فدان .
- تتركز المناطق التجارية فى وسط المدينة القديمة حيث تضم معظم التجارة والأنشطة .
  - منطقة خان الخليلى السياحية .
  - شوراع الموسكى - والغورية - والمعز لدين الله - والجمالية .
- يحيط بالمنطقة من جهاتها الاربع مجموعة من الإستعمالات المتناقضة من جبانات ومناطق سكنية رديئة ومناطق تجارية وأراضى فضاء وتلال ترابية ، وتتداخل هذه الإستعمالات مع الأحياء التاريخية بشكل يشوه مظهرها وصورتها .



شكل (٤٥) القاهرة التاريخية

- المنطقة مزدحمة بالسكان وتصل كثافة السكان فى بعض المناطق إلى أكثر من ألف شخص/فدان ، كما تبلغ درجة التزاحم بالمنطقة نحو ٢,٦ فرد/غرفة واحدة .
- تقوم الإستعمالات الحالية على غير أساس من التخطيط السليم بل مجرد تكوين تلقائى .

المدينة القديمة والحفاظ على معالمها العمرانية

إن إعادة تخطيط المنطقة القديمة بمدينة القاهرة هو حاجة ضرورية للمحافظة على كيان جزء هام من القاهرة ، وترجع هذه الأهمية إلى تكوين المنطقة التاريخى والطبيعى ، أى كيف تعالج منطقة :

- معظم مبانيها ومنشآتها فى حالة رديئة ولا يتوفر بها المستوى الصحى الملائم .
- تعانى نقصا فى الخدمات والمرافق العامة .
- محرومة من الخدمات الترفيهية والمساحات المفتوحة والحدائق .
- تكثر بها الخرابات وتنشر بين أرجائها المخلفات والقمامة .
- تتداخل إستعمالات الأرض الضارة بها .

الأهداف العامة الرئيسية لإعادة تخطيط المنطقة

١- المحافظة على جميع الآثار وتأكيد وإبراز الأبنية الأثرية القديمة .
٢- تطوير المنطقة وتجديدها مع المحافظة على القيم التاريخية .
٣- رفع المستوى العام وتوفير جميع الإمكانيات والخدمات لسكانها والمحافظة على الآثار ، وتأكيد وإظهار القيم الأثرية لمدينة كهدف قومى عام ، بإعتبار أن القاهرة القديمة تضم معظم تراث الدولة الإسلامية القديمة الذى يعبر عن تطورها وتاريخها .

ويتطلب الأمر المحافظة على جميع هذه الآثار بإعتبارها قيمة أثرية وتاريخية وعلامات تخطيطة وعمرانية ، ومداومة صيانتها وترميمها ومحاولة وضعها فى صورتها الأصلية ، والإستفادة منها بتهيئتها للإستعمال العام ، أو تحويلها إلى متاحف بصورتها القديمة ، فى حالة زوال الأغراض الإنتفاعية لهذه المنشآت مثل القلاع والأسوار .

كما أن تأكيد حدود المدينة وأحيائها التاريخية ، هو تأكيد لهذه الأحياء على مستوى المدينة ، حيث تمثل هذه الحدود المظهر الخارجى لهذه الأحياء ، والمنطقة التاريخية غير محددة بوضوح ، وتظهر صورة هذه الأحياء مشوهة فى بعض الأحيان ، نتيجة لإختفائها خلف جبانات وتلال ومناطق رديئة على الرغم من أن المنطقة تضم عناصر قوية لتحديد هذه الأحياء ، وإبراز قيمتها التاريخية والأثرية عن مستوى المدينة أهمها:

- الأسوار وأبواب القاهرة القديمة .
- المنشآت الأثرية والقباب التى تنتشر على طول المنطقة .
- مجموعة القلعة والسلطان حسن والرفاعى وإبن طولون وإرتفاع مواقعها .

ولتأكيد حدود المدينة يتطلب الأمر تأكيد المجموعة الأثرية ، حيث يتجمع كثير من هذه المباني بالمدينة القديمة في مجموعات مميزة لكل منها طابعه الخاص ، ولتأكيد هذه المجموعات الأثرية ، يجب العمل على تكوين مراكز أثرية وترفيهية حول هذه التجمعات .

ويمكن تقسيم آثار المدينة القديمة إلى المجموعات التالية :

١- مجموعة باب الفتوح وباب النصر وجامع الحاكم بأمر الله .

٢- مجموعة قلاوون وبرقوق وبيت القاضي .

٣- مجموعة الأزهر والحسين وخان الخليلي ومدخل الغورية .

٤- مجموعة جامع المؤيد وباب زويلة وجامع الصالح والغورية والمغربلين والسروجية .

٥- مجموعة السلطان حسن وجامع الرفاعي والمحمودية وبيت الفنانين .

٦- مجموعة القلعة وجامع محمد على وقصر الجوهرة والمتحف الحربي ومشروع الصوت والضوء .

٧- مجموعة ابن طولون وسنجر الجارلي وبيت الكاردلية .

كما يجب دراسة الفراغ حول هذه المنطقة ومجموعاتها الأثرية وذلك بمنتهى الحرص والحذر ، ويكون ذلك بهدف إزالة الأجزاء الرديئة حول الآثار وسهولة رؤيتها ووضوحها ، ولا يكون بهدف فصلها أو تمزيقها أو تجريدها عما يحيطها ، بإعتبارها تكوينا واحدا متصلا وبما يؤكد طابع المنطقة الأثرية، وعلى ذلك يجب الحفاظ على الشوارع القديمة التي بها العديد من الآثار .

وإعادة تخطيط المناطق القديمة ضرورة وهدف ، لوقف تهالك أجزاء هامة من المدينة وإعادة الحيوية والنشاط إليها وتوفير جميع الخدمات والرفاهية لسكانها ، وهذه المشكلة تتناولها الدول بطرق مختلفة وبهدف مشترك هو الحفاظ على الأحياء التاريخية .

وتتطلب الأحياء التاريخية بالقاهرة بوضعها الحالي إعادة تخطيطها وتعميرها ، حيث أن هذه الأحياء تسوء حالتها بإستمرار ، ولا يتوفر لسكانها مطالب الحياة وإحتياجاتها ، وفي هذه الحالة يجب ألا يكون وجود آثار الدولة الإسلامية بالمنطقة عائقا لتوفير هذه الإحتياجات ، بل على العكس يجب أن يكون وجود هذه الآثار دافعا على رفع هذه المنطقة وإعادة تخطيطها وتجديدها بما يحافظ على القيم التاريخية ، ويوفر لسكان المنطقة وسائل المعيشة والحياة الحديثة ، كما يجب أن يكون التطوير وسيلة تؤكد وتظهر المباني التاريخية مع مراعاة الآتي :

- تناسب وملاءمة الإرتفاعات والحجوم والنسب والملمس واللون للعمران الجديد مع القديم .
- ملاءمة المبنى للموقع والبيئة المحيطة به .
- عدم اللجوء للمشروعات الضخمة والجماعية – كمشروعات الإسكان .
- عدم تداخل المنشآت الحديثة مع أي تراث في المجموعات الأثرية .

لقد أصبح لزاما رفع مستوى هذه الأحياء ومعالجة مشاكلها الرئيسية ، وتوفير المعيشة المناسبة لسكانها، والنظر إليها كحى من أحياء القاهرة ، يضم معظم آثار الدولة الإسلامية القديمة وتراثها ، وليست كمناطق أثرية وسياحية فقط بل أحياء يعيش فيها مجموعات كبيرة من السكان .

ومن الضرورى العمل على تحسين هذه الأحياء وتوفير جميع الخدمات لها فى حدود المحافظة على قيمة المنطقة التاريخية والأثرية ، ويتطلب ذلك الآتى :

- وقف تهالك المنطقة ومعالجة الأجزاء الرئيسية وتجديدها فى أضيق نطاق لتفادى الإزالة الشاملة لأجزاء ومساحات كثيرة ومعاجلة الأجزاء الخربة .
- التنظيم السكانى للمنطقة بإعتبارها منطقة متكدسة بالسكان والوصول إلى كثافات فى حدود ١٥٠ نسمة/فدان .
- التنظيم العمرانى بإعتباره وسيلة لرفع المستوى العام للمنطقة وإستمرار الحيوية والتطور على أساس إتجاهات وأسس سليمة ، ويتضمن إستعمالات الأراضى بالمنطقة وقصرها على الإستعمالات القديمة بإعتبارها منطقة سكنية تجارية أثرية .
- ربط المنطقة على أساس تقسيمها إلى مجاورات سكنية ومناطق وأحياء يتوفر لكل منها الخدمات الخاصة بها .
- تحديد الكثافة البنائية على أساس توفير الإضاءة والتهوية وضوء الشمس لوحدات المنطقة وتوفير المساحات المفتوحة اللازمة .
- توفير المساحات المفتوحة والحدائق العامة والمراكز الترفيهية بالمنطقة ، بما يتناسب مع حجمها العمرانى والسكانى ، والإستفادة من طبيعة الموقع لتوفير المساحات اللازمة لذلك .

إستراتيجية تنمية القاهرة القديمة

أوضحت كثير من الدراسات الخاصة بهذه المنطقة إستراتيجية تنميتها وذلك عن طريق :

١- المحافظة التامة على المبانى الأثرية والتاريخية وتوفير سبل تجديدها وإزالة التعديات عليها وعلى أرضها.

٢- المحافظة على النسيج العمرانى القائم والطابع الإسلامى الأصيل .

٣- المحافظة على الشوارع التاريخية مثل شارع المعز لدين الله وشارع الجمالية وشارع باب الوزير وشارع المغربلين ، وطابعها وتجارتها ومنع المرور بها وجعلها قاصرة على المشاة فقط .

٤- خلق شبكة مشاة رئيسية للربط بين المبانى الأثرية بعضها البعض .

٥- المحافظة على الأنشطة التجارية والحرفية ذات الطابع المميز وإخلاء المنطقة من الأنشطة التى تسببت فى تدهور المنطقة التاريخية كالورش والمخازن .

٦- معالجة المبانى السكنية التى لا تتصف بأى طابع معمارى إسلامى مميز أو المبانى الرديئة والمتداعية مثل إحلالها بمبانى جديدة مع تزويدها بالمرافق الصحية الضرورية .

٧- إستغلال المبانى الأثرية والبيئة المحيطة بها كمناطق ومشروعات إستثمارية مختلفة .

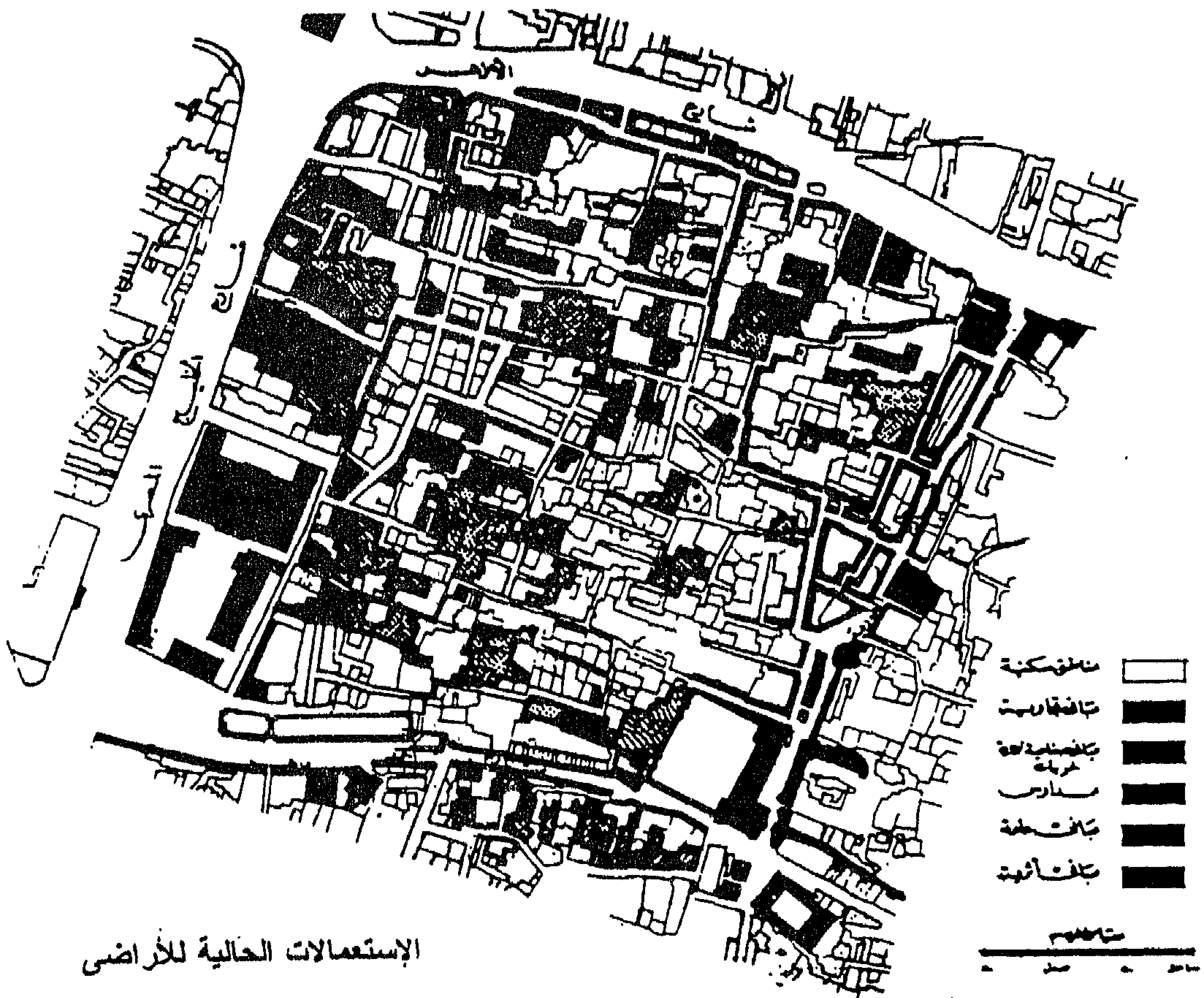
٨- منع المرور بالسيارة داخل المنطقة والسماح بدخولها بالشكل الذى يضمن عدم الإخلال بالطابع العلمى للمنطقة التاريخية .

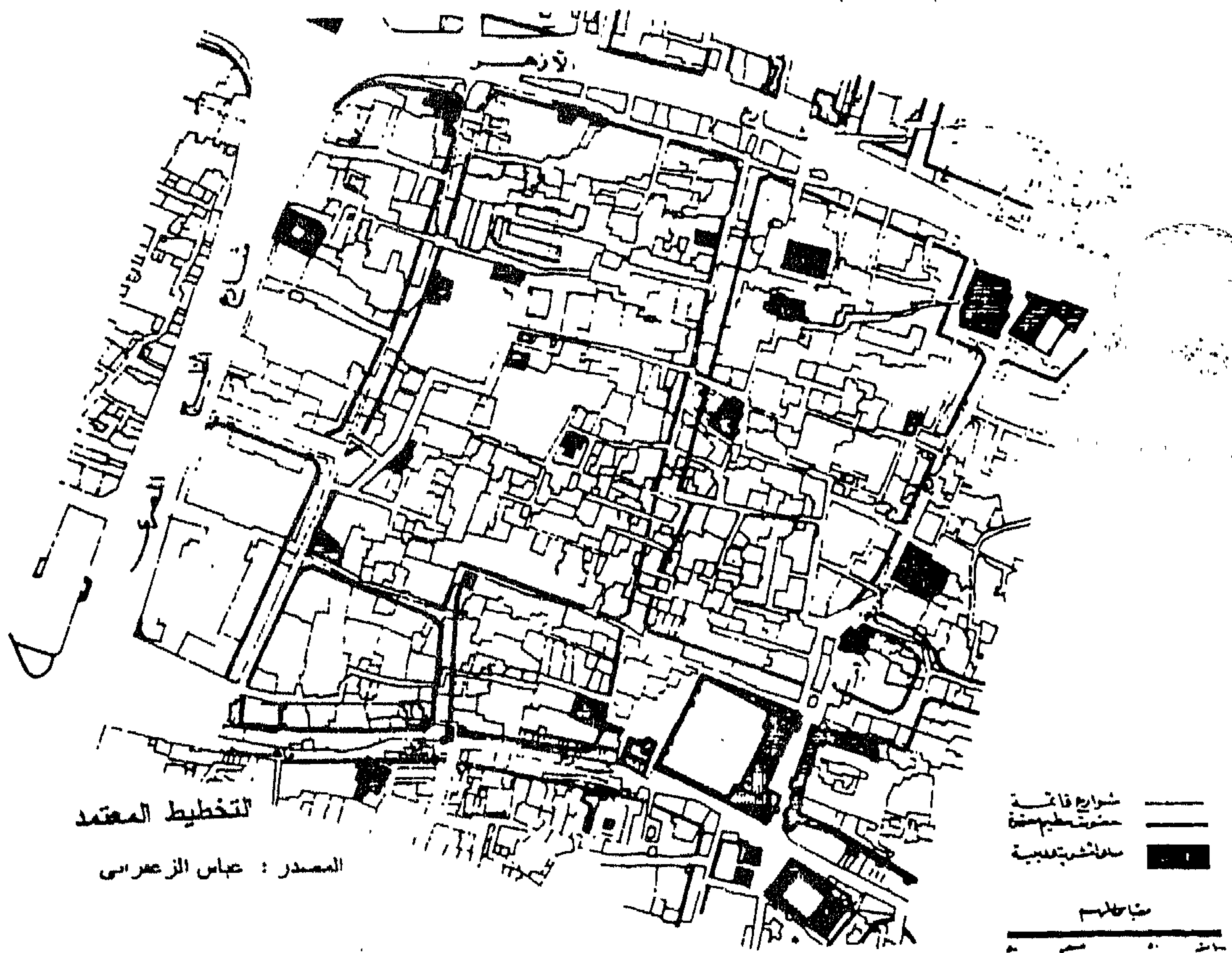
٩- توفير سبل سير لحركة السيارات حول المساجد الهامة مع توفير مساحات مناسبة لوقوف السيارات وتوفير مواقف خاصة لخدمة المناطق التجارية .

١٠- تحويل جبانات باب الوزير إلى مناطق مفتوحة مع الحفاظ على المقابر الأثرية والمقابر ذات الطابع المميز .

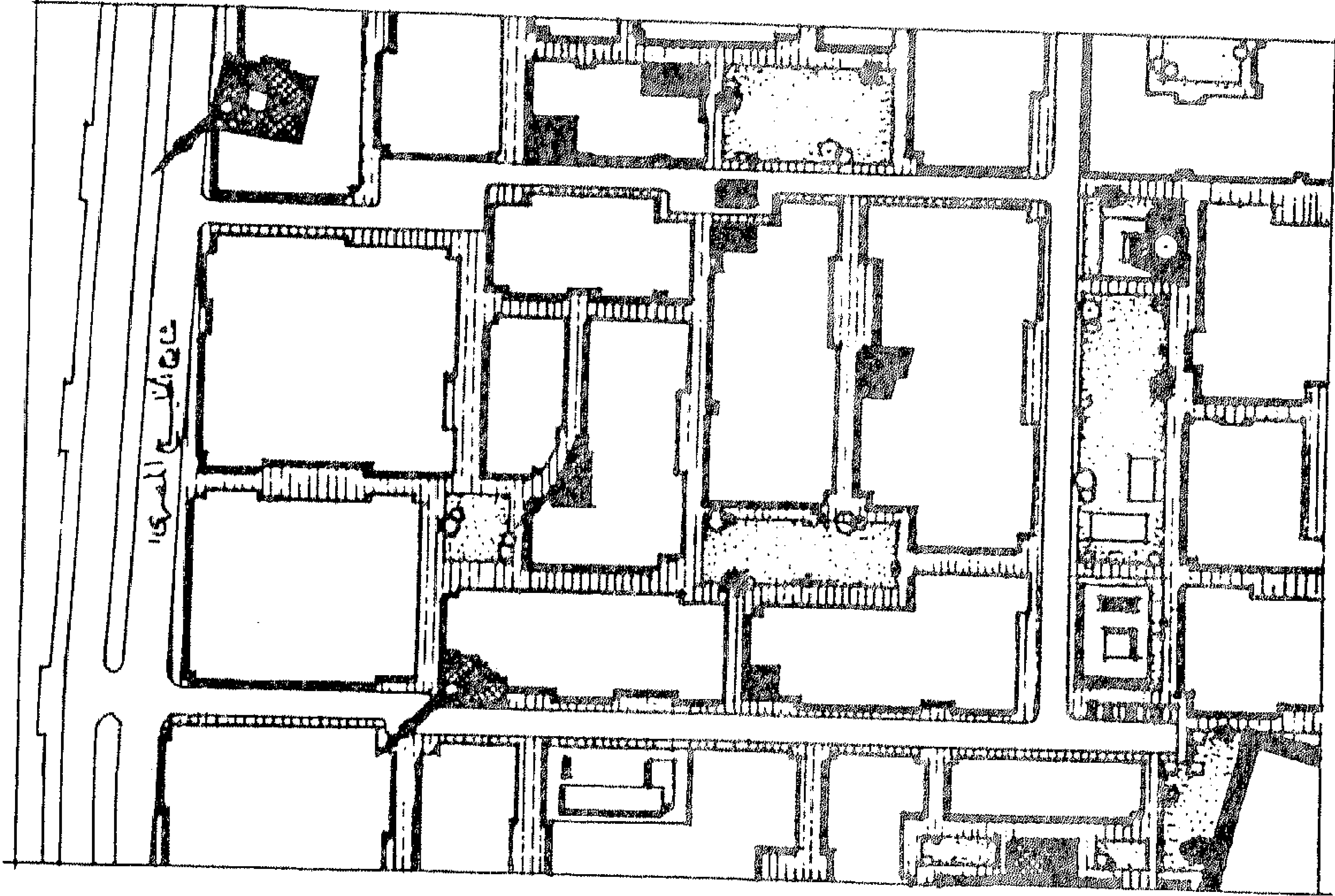
١١- تحويل التلال الترابية الموجودة إلى مناطق مفتوحة مع تشجيرها تشجيرا كثيفا .

ويوضح شكل (٤٦) إستعمالات الأرض لجزء من القاهرة التاريخية والتخطيط المعتمد لها ، كما يوضح شكل (٤٧) تخطيط مجموعة سكنية وتصميم حضرى لشارع الغورية .

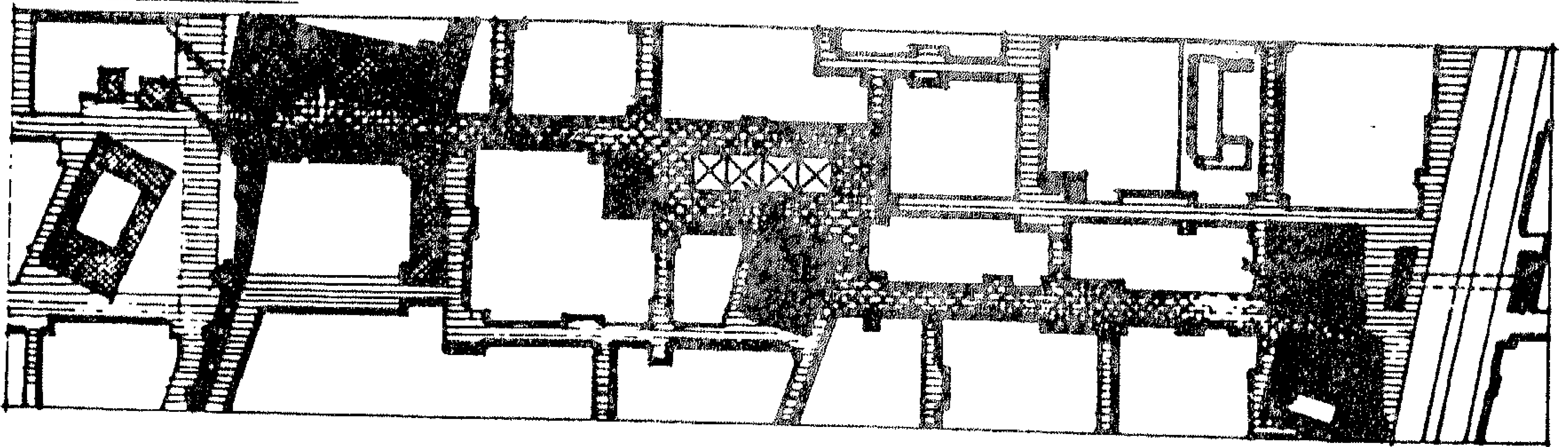


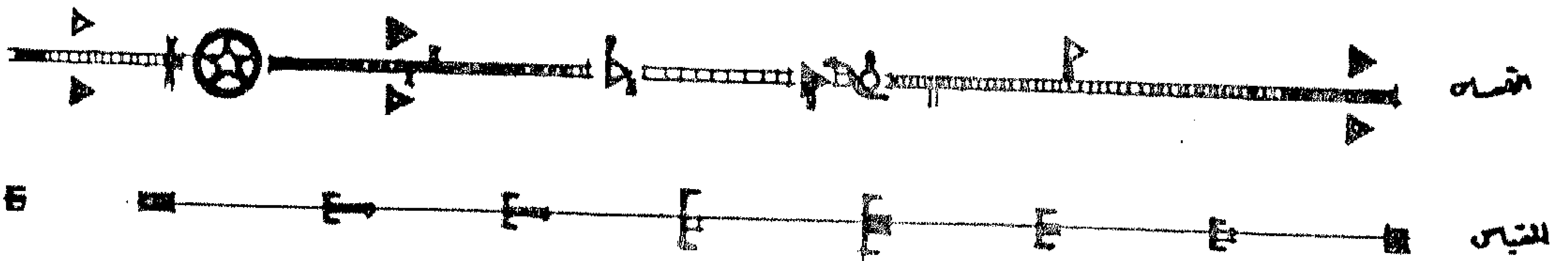


شكل (٤٦) الإستعمالات الحالية لجزء من القاهرة التاريخية والتخطيط المعتمد لها



(المصدر : د. عباس الزعفرانى)





التصميم العمرانى والتركيب البصرى لشارع "الغورية" السياحى

شكل (٤٧) تخطيط موقع مجموعة سكنية وتصميم حضرى لشارع الغورية

المحميات

Conservation Areas

تناول هذا الباب المبانى والمناطق التاريخية وكيفية حمايتها والمحافظة عليها وذلك عن طريق التحسين والإصلاح والترميم ووضع الإشتراطات البنائية للمبانى التى تقام فى هذه المنـاطق ، وقد تسيير الدولة خطوة أكبر من ذلك بإعتبار هذه المناطق "محميات" فتظهر على خرائط إستعمالات ارض القاهرة مساحات مكتوب عليها "محمية" أى هذه المساحات تحت حماية الدولة .

ومن أمثلة المحميات المقترحة :

- شارع المعز لدين الله الفاطمى الذى يربط بين باب الفتوح وباب زويلة .
- السبعة مجموعات من المساجد السابق ذكرها فى هذا الباب (باب الفتوح وجامع الحاكم – باب زويلة وجامع المؤيد – الأزهر – قلاوون – القلعة – السلطان حسن – ابن طولون) .
- مجموعة الكنائس القبطية التاريخية (أبو سرجة – المعلقة – مارى جرجس) .
- ومن الآثار منطقة أهرامات الجيزة وأبو الهول .
- بعض الأحياء السكنية الموجودة فىالقاهرة التاريخية .
- ومن خارج القاهرة القناطر الخيرية .

المحميات الطبيعية

عند تحضير مشروع تخطيط المدينة يجب أن يوخذ فى الإعتبار البيئة الطبيعية المقام عليها المدينة والبيئة المحيطة بها وإجراء دراسة شاملة متكاملة لكل عناصر هذه البيئة ومدى تأثر البيئة بالتجمع العمرانى القريب ، فلقد أدى تعديل البيئة فى كثير من الحالات إلى إبادة كثير من الأنواع النباتية والحيوانية وتهديد أنواع أخرى بالإندثار ، وتم ذلك بإزالة الغطاء النباتى بالقطع أو الحرق وإقامة التجمعات العمرانية ، أو بتجفيف المستنقعات وإقامة السدود ، وقد تم تدمير نحو ٤٠٪ من الغابات فى العالم خلال القرنين الماضيين ، ولازالت عملية التدمير مستمرة ويؤدى ذلك إلى إبادة العديد من الطيور النادرة وكثير من الثدييات والزواحف، كما أدى تلوث البيئة فى البر والبحر إلى هلاك الكثير من النباتات والحيوانات مثل الطيور المائية والأحياء البحرية .

وعلاج مشكلة الإنقراض الحالى وتهديد الأنواع النادرة من الحيوانات والنباتات بالفناء هو المسارعة إلى رعايتها ، وبذل الجهود لحمايتها ، ذلك لأن لكل نوع من هذه الأحياء حق البقاء لأنها شريك فى المحيط الحيوى يقوم بواجباته له وظيفته يؤديها وله من الحقوق ما لغيره ، ولابد من ترشيد القطع الجائر للنباتات وترشيد الصيد فى البر والبحر والتوسع فى إنشاء المحميات الطبيعية البرية والبحرية من أجل حماية الأنواع النادرة .

وقد بدأت المحافظة على الطبيعة بإنشاء الحدائق العامة فى دول الغرب من أجل السياحة والترويح

والإستمتاع بالطبيعة ، ولما ظهرت مشكلة الإنقراض فى السنين الأخيرة قامت عدة دول فى أفريقيا وآسيا بإنشاء الحدائق الوطنية المفتوحة للحفاظ على البيئة ، حتى أصبحت الآن بالمئات ، والتى تعرف بالمحميات الطبيعية فى جميع أنحاء العالم فى ظل برنامج دولى تشرف عليه هيئة الأمم المتحدة ، وتتكون كل محمية من مساحة تحاط بحيز عازل Buffer Zone.

وتهدف المحميات عامة إلى توفير مكان آمن لحماية نوع من الأحياء النباتية والحيوانية المعرضة للخطر ، مع إتاحة الفرصة للسياحة والتجول بداخلها للتمتع بالحياة الفطرية ، وإكتساب ثقة عالمية حول إحياء المحميات ، وطرق معيشتها وأهمية صيانتها ، مع تحريم صيدها أو الإتجار فيها .

كما توفر المحميات أماكن لعمليات الرصد والمراقبة والتصوير وإجراء البحوث العلمية حول سلوك الحيوانات البرية ، وطرق إكثارها والإستفادة منها فى تحسين السلالات المستأنسة ، وفى دراسة وتدريس البيئة الطبيعية ، وإتاحة الفرصة لتبادل المعلومات وإنتقال الخبرة مع المنظمات الدولية المختصة بحماية البيئة .

وفى مصر صدرت عدة قوانين لحماية الحياة البرية كما شاركت فى كافة الإتفاقيات الدولية لحماية الطيور والحيوانات النادرة ، وذلك بعد أن تحقق إنقراض عدد من الحيوانات البرية من صحارى مصر ، مثل الفهد والنمر السنانى والكبش الأورى ، وبات بعض منها مهدد بالإنقراض مثل الماعز الجبلى والغزال المصرى والحمار البرى وثعلب الفنك وعدد من الطيور والزواحف ، ومن حيوانات البحر الأحمر النادرة عروس البحر والترسة وبعض المراجين والمحار .

وأخيرا تم إنشاء عدة محميات طبيعية للحياة البرية فى البر والبحر :

١- فى الصحراء الشرقية محمية جبل علبة على البحر الأحمر .

٢- فى الصحراء الغربية محمية العميد بمطروح .

٣- فى سيناء الشمالية محمية البردويل .

٤- فى سيناء الجنوبية محمية رأس محمد ومحمية سانت كاترين .

٥- فى بورسعيد محمية أشتوم الجميل على بحيرة المنزلة .

٦- فى أسوان محمية جزر النيل .

ومازالت الدراسات جارية لإضافة المزيد من المحميات فى مناطق جديدة مثل حديقة الحيوان وحديقة الأورمان بالجيزة ونهر النيل فى منطقة القاهرة الكبرى .

الباب السابع

إسكان محدودى الدخل فى مصر

HOUSING FOR LOW INCOME PEOPLE IN EGYPT

سياسة الإسكان فى الماضى والحاضر

نماذج لمشروعات الإسكان الإقتصادى

المبادئ الأساسية لسياسة إسكان محدودى الدخل

عناصر سياسة إسكان محدودى الدخل

الباب السابع

إسكان محدودى الدخل فى مصر
HOUSING FOR LOW INCOME PEOPLE IN EGYPT

حل مشكلة العشوائيات لابد وأن يمر من خلال تخطيط إقليمى يهدف إلى كبح الهجرة الريفية أو على الأقل يقلل من سرعتها عند المنبع كما ذكر سابقا ، ولسوف يظل عدد المهاجرين فى إزدياد لمدة طويلة ، ومن هنا يبدو من المناسب على المستوى القومى أن ندفع ببرامج الإسكان إلى الأمام وأن تزيد الدولة الحصة المخصصة للإسكان .

كما يجب أن ينظر إلى الإسكان على أساس أنه عنصر أساسى فى خطط التنمية القومية وأن تعطى له أولوية مطلقة ، وتلعب الدولة دائما الدور الرئيسى فى تحديد الإتجاهات العامة المتعلقة بالإسكان وبتمويل البرامج العامة لإسكان ذو الإيجار المعتدل .

ويتدخل القطاع الخاص أيضا فى مجال الإسكان حيث تقوم البنوك التجارية والتعاونية وشركات التأمين والتعاونيات وأصحاب العمل بخدمة الإقراض والبناء .

وتتدخل الدولة بصفة أساسية لمساعدة الفئات الإجتماعية ذات الدخل المحدود وذات المشاكل غير قابلة الحل ، ويتناول هذا الباب الإسكان لذوى الدخل المحدود فى مصر : يبدأ بمناقشة سياسة الإسكان فى الماضى والحاضر ونماذج لمشروعات الإسكان الإقتصادى التى تم إنشائها ثم يتناول المبادئ الأساسية لسياسة إسكان محدودى الدخل وعناصر هذه السياسة .

سياسة الإسكان فى الماضى والحاضر
Housing Policy

ظلت سلعة الإسكان منذ أربعينيات هذا القرن تخضع للتدخل المباشر من الدولة ، ويتمثل هذا التدخل: من تجميد القيمة الإيجارية إلى إجراء ثلاثة تخفيضات متتالية ، وإلى تحديد قيمتها بنسبة من التكلفة الرأسمالية ، ولاشك أن الأخذ بنظام الإقتصاد الحر سوف يحرر سلعة الإسكان من التحكم الحكومى ، وتترك كلية لقانون العرض والطلب لتحديد قيمتها البيعية أو الإيجارية .

ولاشك أن تحكم الدولة خلال الخمسين عاما الأخيرة كان فى صالح المستأجر على حساب المالك ، مما أدى إلى خلق علاقة غير متكافئة أو متوازنة بين المالك والمستأجر ، كما كان هذا التحكم أحد الأسباب الرئيسية فى تضخم أزمة الإسكان بصورتها الحالية ، وقد أدى تدخل الدولة فى تحديد القيمة الإيجارية إلى نتائج هامة : أولها عدم صيانة المبانى ذات الإيجار المنخفض ، إذ لم يعد لها عائد ذو قيمة يمكن أن ينفق على صيانتها وإصلاحها والمحافظة عليها ، وثانيها إحجام رأس المال الخاص عن البناء بهدف التأجير ، وإتجاهه

نحو التمليك تهربا من قوانين الإيجار ، وإرتفعت قيمة التملك نتيجة لذلك إرتفاعا كبيرا فاق معدلها الطبيعى ، وثالثها الإتجاه نحو البناء لإسكان الطبقات الوسطى والعليا وذلك لقدرة هذه الطبقات على دفع القيمة البيعية للإسكان فوق المتوسط والفاخر ، ورابعها الاحجام عن البناء لمحدودى الدخل إذ لا يمكن أن يكون محدودى الدخل شريحة مستهدفة للإستثمار فى الإسكان ذى العائد السريع* .

ويمكن القول أنه لو كانت قد تركت العلاقة بين المالك وشاغلى الوحدات السكنية حرة بدون تدخل حكومى ، لكانت النتيجة أفضل كثيرا للطرفين بل وللإقتصاد القومى العام .

كما أدى تدخل الدولة فى تثبيت القيمة الإيجارية وتوارث الوحدات السكنية من جيل إلى آخر إلى نتائج سلبية خطيرة أثرت على التطور العمرانى الحضرى ، فقد بقى النشاط الحرفى والنشاط الهامشى يغطى مساحات كبيرة وهامة بوسط مدينة القاهرة بحكم قانون تحديد الإيجارات بقيمة هزيلة لم تتغير لما يقرب من خمسين عاما ، وكان من الأفضل إقتصاديا وعمرانيا أن تستخدم هذه المساحات فى أنشطة مهنية أو مالية أو تجارية أو سياحية .

وأمام التجمد فى إستخدامات المبانى والأراضى بوسط المدينة أضطر النشاط المهنى والتجارى والمالى والسياحى المتزايد – والذى لم يجد له مكان بوسط المدينة – إلى الإنتقال إلى أحياء كانت مخصصة أصلا للإسكان مثل المهندسين وجاردن سيتى والزمالك ، مما أدى إلى إرتفاع قيمة الأراضى بهذه الأحياء وبالتالى إلى إرتفاع أثمان الوحدات السكنية بها إرتفاعا كبيرا ، ويمكن القول بصفة عامة أن تثبيت القيمة الإيجارية لسنوات طويلة قد أدى إلى خلل واضح فى السوق العقارى .

الإسكان المتوسط وفوق المتوسط وإسكان محدودى الدخل

إتجه الإهتمام خلال الخمسين سنة الماضية فى المقام الأول نحو توفير الإسكان للطبقة الوسطى بشرائحها المختلفة وأعطى إسكان الطبقة الدنيا من المجتمع إهتماما محدودا ، ويتمثل الإهتمام بالإسكان المتوسط فيما يلى :

١- إنشاء المؤسسات والهيئات التى تتولى توفير هذا الإسكان مثل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبنك التعمير والإسكان ، كما قامت شركات الإسكان التى أنشئت خلال هذه الفترة وكذلك الشركات التى آلت إلى الدولة ببناء مشروعات الإسكان اللازمة لمتوسطى الدخل وهذه الشركات هى مصر الجديدة والمعادى ومدينة نصر والمقطم والمهندسين .

٢- خصصت الدولة قروضا بفوائد ميسرة للإسكان بلغ مجموع القروض خلال عشر سنوات ٨١ – ١٩٩١ حوالى سبعة مليار جنيها إتجه أغلبها نحو الإسكان المتوسط وقليل منها خصص لإسكان محدودى الدخل.

---

* المجالس القومية المتخصصة – شعبة الإسكان والتعمير : تقرير فى شأن سياسات إسكان محدودى الدخل مايو ١٩٩٦ - المقرر أبو زيد حسن راجح . القاهرة .

إن ما أنشئ من إسكان متوسط وفوق المتوسط يفى بحاجة هذه الطبقة بل يزيد ، وأصبح هناك مخزون كبير غير مستغل يقدر بحوالى ٢ مليون وحدة مغلقة – تعداد ١٩٨٦ ، أما إسكان محدودى الدخل فلم يعطى ما يستحقه من إهتمام إلا خلال فترتين قصيرتين هما :

١- الفترة من ٥٤ – ١٩٦١م أنشئت شركة التعمير والمساكن الشعبية عام ١٩٥٤ بهدف توفير الإسكان الشعبى لمحدودى الدخل ، فقامت خلال هذه الفترة بإنشاء العديد من مشروعات هذا النوع من الإسكان فى القاهرة والإسكندرية وفى كثير من المدن الأخرى مثل مشروعات إسكان زينهم وشبرا وإمبابة وحلوان، وقد حققت الشركة نجاحا ملحوظا فى هذا المجال ، ولكن بصدور قانون الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ آلت مسئولية الإسكان الشعبى إلى المحليات ، وتوقفت الشركة عن إنشاء المساكن الشعبية ، وإتجهت نحو إقامة المبانى العامة والوحدات السكنية المتوسطة وفوق المتوسطة شأنها فى ذلك شأن شركات الإسكان الأخرى ، وقد قامت المحليات – المحافظات – بتمويل حكومى – ببناء مشروعات إسكان إقتصادى داخل نطاقها .

٢- الفترة الثانية وتتمثل فى السنوات الأخيرة إذ أنه عندما تفاقمت أزمة الإسكان تفاقما كبيرا ، أولت وزارة الإسكان بعض الإهتمام بمحدودى الدخل ، فقامت الهيئات والشركات التابعة لها بإنشاء ما يسمى بالإسكان منخفض التكاليف ، كما قامت بإنشاء بعض المشروعات السكنية والتى يمكن إعتبارها إسكان "محدودى الدخل" مثل المشروع السكنى الذى أقامته الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والهضبة الوسطى بالمقطم .

عدم الإتزان فى سياسات الإسكان*

إتسمت سياسات الإسكان بعدم الإتزان ويتمثل ذلك فيما يلى :

١- القصور الكبير فى عدد وحدات إسكان محدودى الدخل المتاحة إما تأجيرا أو تمليكا مع زيادة كبيرة فى عدد الوحدات المخصصة للإسكان المتوسط والإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر كما سبق توضيحه.

٢- يبلغ متوسط ثمن الوحدة السكنية من سبع إلى عشر مرات متوسط دخل الأسرة فى العام ، والمفروض أن يتراوح هذا الثمن بين ٣ – ٤ مرات دخل الأسرة .

وأيضا بينما تبلغ أسعار التمليك معدلات أكبر من المعدل المقبول إلا أن القيمة الإيجارية من الناحية الأخرى تقل عن المعدل الطبيعى ، إذ أنها تتراوح بين ٧ – ١٠٪ من دخل الأسرة بينما المفروض أن تتراوح بين ١٥ – ٢٠٪ من هذا الدخل ، وذلك نظرا لتجميدها حسب قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر كما ذكر سابقا ، أى أن هناك زيادة فى قيمة التمليك يقابلها إنخفاض كبير فى قيمة التأجير عن المعدلات الطبيعية المقبولة .

---

* أبو زيد راجح : المرجع السابق .

٣- إحجام البنوك والمؤسسات عن الدخول فى مجال الإسكان ، إذ تبلغ نسبة ما يصرف على الإسكان من مجموع المدخرات بالبنوك حوالى ١٪ بينما تصل هذه النسبة فى بعض الدول الأخرى إلى ٢٠٪ ، ولا يمكن تخيل حلا شاملا لمشلكة الإسكان بأنواعه المختلفة - بما فى ذلك إسكان محدودى الدخل - بدون مساهمة فعالة من البنوك والمؤسسات المالية ، لذلك فإن من الواجب إتخاذ كافة الإجراءات الإقتصادية والتشريعية والإدارية لتيسير الإقراض فى مجال الإسكان ، تمثل هذه الخطوة حجر الزاوية فى وضع سياسة إسكانية رشيدة .

٤- من الملاحظ أن الإتجاه الغالب فى مشروعات الإسكان فى السنوات الأخيرة كان نحو التمليك وليس التأجير ، وذلك لعدة أسباب أهمها عدم الإستقرار الإقتصادى ورغبة المستثمر فى سرعة إستعادة رأس المال مع هامش ربح كبير - يبلغ فى كثير من الأحيان ٣٥٪ ، ومنها أيضا الهروب من القوانين المقيدة للإيجارات والتى صدرت لصالح المستأجر على حساب المالك كما سبق ذكره ، وعند إستقرار الأوضاع إقتصاديا وإجتماعيا سوف تبلغ نسبة الوحدات المؤجرة ٥٥٪ والوحدات المملكة ٤٥٪ ، وذلك حسب تقدير خبراء البنك الدولى لمجتمعات العالم الثالث .

تحرير القيمة الإيجارية

لا شك أن إلغاء القوانين الإستثنائية التى قيدت القمية الإيجارية وسمحت بإنتقال الوحدة بإيجارها الثابت من جيل إلى آخر يعتبر الخطوة الأولى نحو سياسة إقتصادية رشيدة ، وسوف يشمل تحريز القيمة الإيجارية ما يلى :

١- المبانى التى سوف تنشأ مستقبلا : وقد صدر قانون فى يناير ١٩٩٦ يقضى بسريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى إنتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

٢- الوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية .

وسيحتاج تحرير القيمة الإيجارية للوحدات السكنية المؤجرة حاليا إلى فترة إنتقال مناسبة ، تزداد فيها القيمة الإيجارية تدريجيا إلى أن تترك لقانون العرض والطلب بعد إنقضاء هذه الفترة ، وقد يكون من الضرورى إجتماعيا إستمرار بعض السكان فى وحداتهم السكنية بإيجار أقل من الإيجار الفعلى وذلك نظرا لظروف خاصة ، لذا فإنه من الواجب عند التعرض لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للإيجارات القديمة وضع الضوابط التى تضمن بقاء هؤلاء السكان فى وحداتهم مع تعويض الملاك التعويض الملائم من صندوق الإسكان الإجتماعى مثلا والذى سيأتى ذكره فيما بعد .

وسوف يؤدى تحرير القيمة الإيجارية بالضرورة إلى عدم إستقرار هذه القيمة وسوف يمضى وقت ليس بالقصير حتى تستمر فى مستواها الواقعى الطبيعى .

ومن المؤكد أن الفجوة الحالية بين تكلفة الوحدة السكنية وقدرة محدودى الدخل على الإيجار أو التمليك سوف تبقى بل يمكن أن تزداد ، ولذا فإنه من الواجب حماية هذه الشريحة الإجتماعية الهامة وخلق نظام مالى وإدارى تدعمه الدولة لتمكينها من الحصول على الدعم الملائم لها ، وقد أخذت أغلب الدول بنظم مختلفة لدعم إسكان محدودى الدخل ، ويتوقف نظام الدعم فى كل منها على التركيب الإجتماعى والمستوى الإقتصادى للمجتمع .

المجالس القومية : قامت المجالس القومية فى عام ١٩٩٦م بعمل دراسة بالنسبة للوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية وإنتهت إلى بعض الإقتراحات منها :

- تحدد فترات زمنية ١٠ ، ١٥ ، ٢٠ سنة حسب عمر المبنى تحرر بعدها القيمة الإيجارية ، فعلى سبيل المثال المبانى التى سيدت قبل عام ١٩٤٠ ، تحرر القيمة الإيجارية لها بعد عشر سنوات ، أى تصبح العلاقة الإيجارية محكومة بالقانون المدنى وهكذا فى بقية المبانى .
- تزاد القيمة الإيجارية على الإيجارات الحالية بنسب متفاوتة حسب عمر المبنى .
- إنشاء صندوق إسكان يختص بتوفير إسكان لبعض محدودى الدخل .

نماذج لمشروعات الإسكان الإقتصادى
Housing Projects

الإسكان الإقتصادى بعين الصيرة

شرعت الحكومة فى عام ١٩٥٧ فى بناء منطقة سكنية بعين الصيرة على موقع – كان أصلا "مقلبا للقمامة" – ويبلغ مساحته حوالى ٣٤,٦ فدان ، وقد خطط هذا المشروع ليستوعب حوالى ٢٠ ألف نسمة من السكان ذوى الدخل المنخفض – كما هو موضح بالشكل رقم (٤٨) ، وقد لوحظ من المعلومات وبيان مسح هذه المنطقة* أن الكثافة السكانية بهذا المشروع تصل إلى ٥٨٠ شخص/فدان أما بالنسبة لإستعمالات الأراضى وجد أن ٢٦,٥٪ من سطح الأرض يتم تخصيصه للإستعمالات العامة من شوارع وممرات للمشاة وفراغات مفتوحة، وأن ٨,٥٪ من إجمالى مسطح الأرض مخصص للخدمات شبه العامة ، ٦٥٪ فقط مخصص للإستعمالات الخاصة من الوحدات السكنية وبعض من المحلات التجارية والورش الحرفية – التى أضيفت من قبل السكان من خلال تغيير وتعديل الوحدات السكنية بالدور الأرضى أو بنائها فى الفراغات السكنية بين بلوكات المبانى السكنية ، وبجانب هذا وجد الآتى :

الموقع السكنى : يتوفر به كل الخدمات السكنية المتاحة ، فكل الوحدات السكنية مزودة بالمياه والمجارى والكهرباء ، وقد تلاحظ أن "المسطحات الخضراء" غير موجودة ولكن هناك "قلة من الأشجار" فى مركز المنطقة ، وتشمل خدمات المنطقة السكنية : مدارس إبتدائية – حضانة للأطفال – أسواق – جامع .

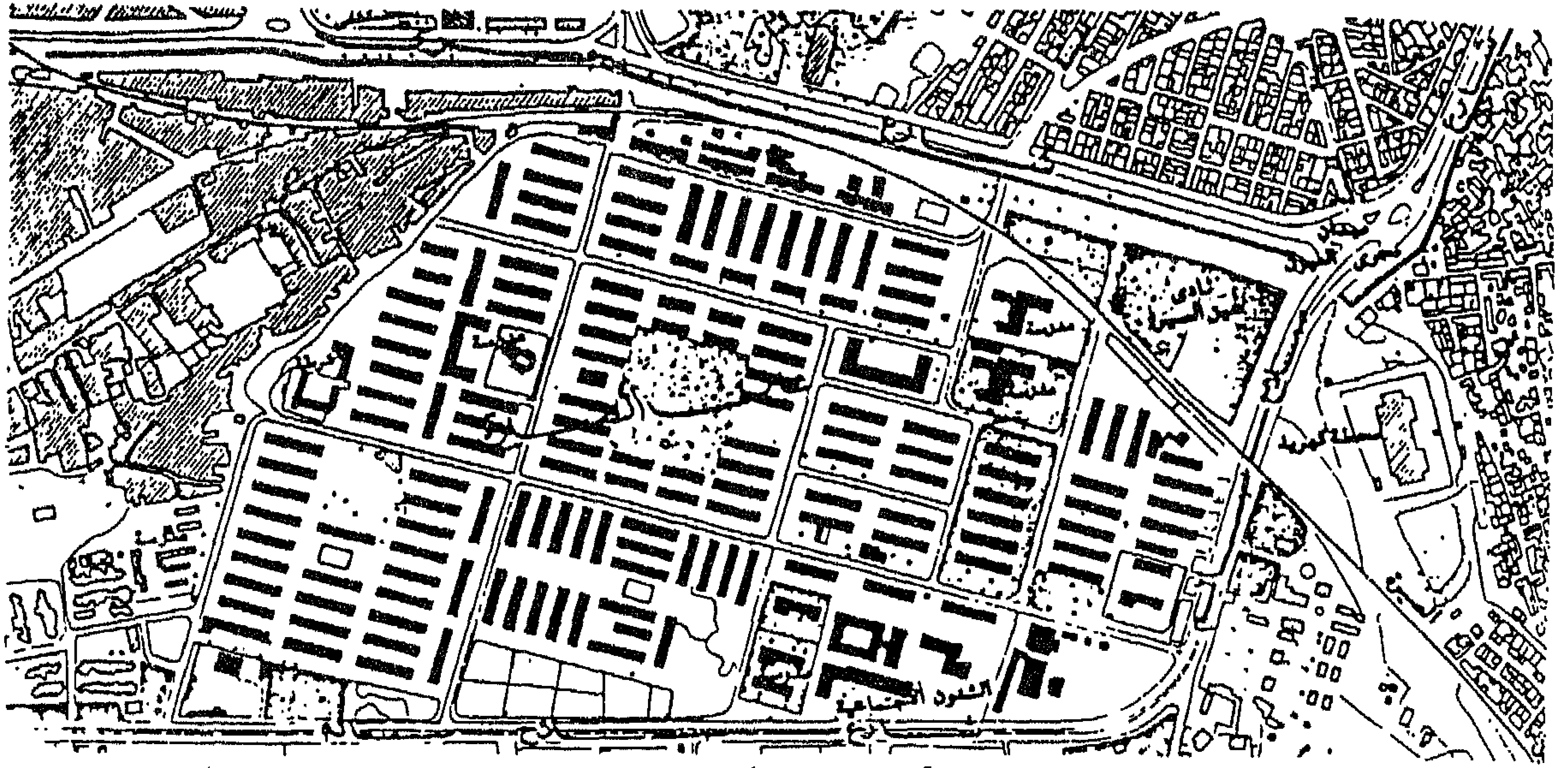
الوحدات السكنية : يحتوى مشروع إسكان عين الصيرة عدد ٣٢٠٠ وحدة سكنية "متماثلة" وهى تتكون من: حجرتين ودورة مياه وحوض لغسيل الأيدى ومطبخ ومنشر خلفى وثلاث حجرات بمرافقهم وتتراوح مساحة الوحدة بين ٤٠ – ٨٠ م٢ ، ويتم تجميع الوحدات على أساس سلم لكل وحدتين ، ويضم الطابق السكنى من ٢ – ٨ وحدات سكنية أو بمعنى آخر من ١ – ٤ سلالم رأسية ، وتشكل هذه الطوابق مجموعات البلوكات فى المشروع ، وهى ذات إرتفاع متماثل من خمسة طوابق مشيدة من هياكل خرسانية مع طوب أحمر للحوائط بسمك ١٢ سم سواء فى الحوائط الخارجية أو الفواصل الداخلية بين الوحدات .

ومن الملاحظ أن السكان قد قاموا بإدخال بعض التعديلات على وحداتهم السكنية مثل : إزالة أو إضافة حوائط داخلية أو "تقفيل المناشر" لتوفير حجرة إضافية أو إضافة حجرات جديدة بالوحدات السكنية التى تقع بالدور الأرضى .

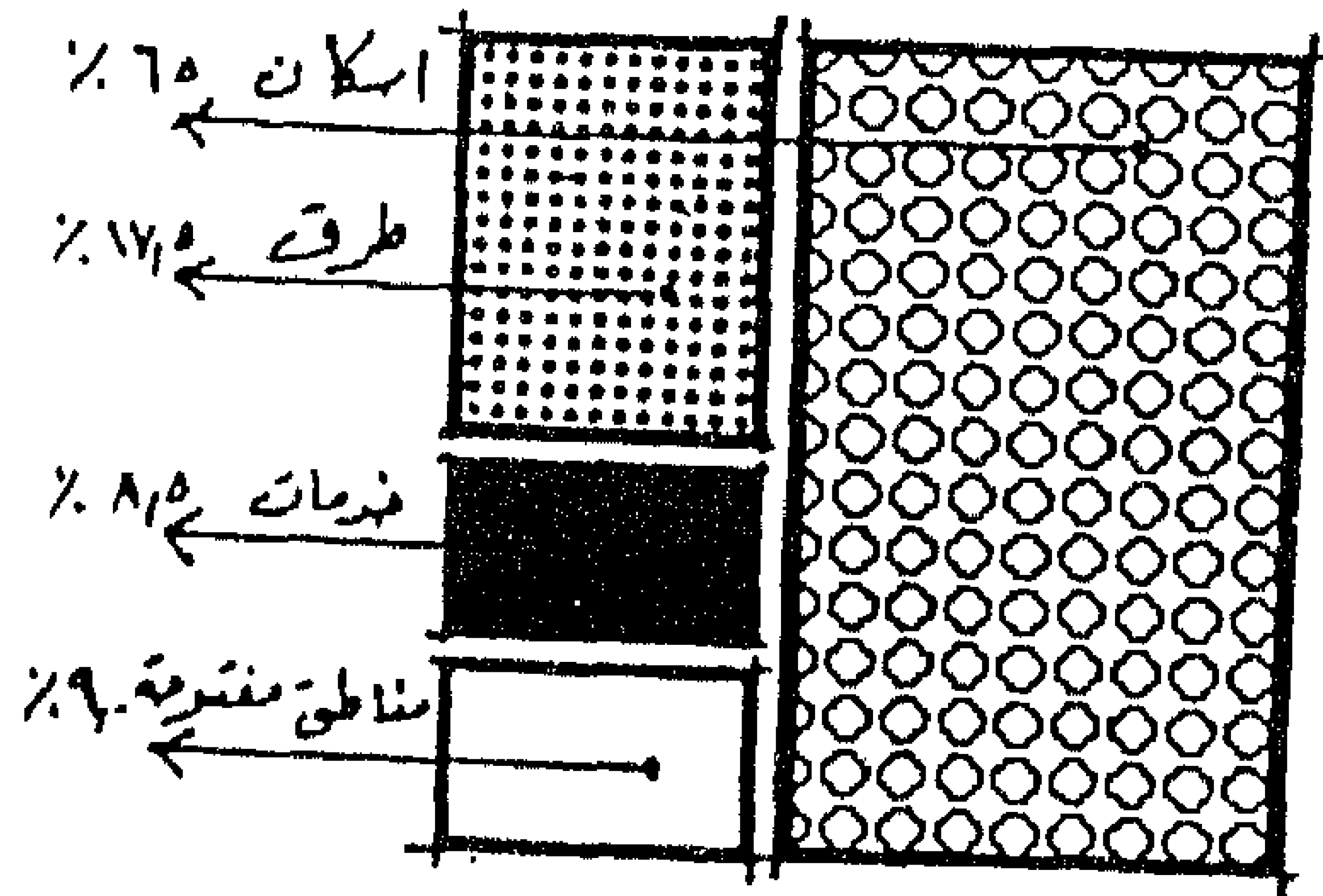
وبالرغم من أن الأهالى لديهم قناعة بوحداتهم السكنية بصفة عامة ، إلا أن أغلبهم يشكو من صغر مساحة غرفة المعيشة (مسطحها ١٣,٧ م٢ وأبعادها ٣,١٠م × ٤,٤٠م) ، ويمكن تعليل قناعة السكان للفائدة

---

* يوسف شفيق : تطوير طرق الإنشاء والتصميم لمجابهة مشاكل الإسكان فى المدن العربية . منظمة المدن العربية – المؤتمر الثالث . تونس - ١٩٧١ .



المخطط العام لمشروع إسكان عين الصيرة



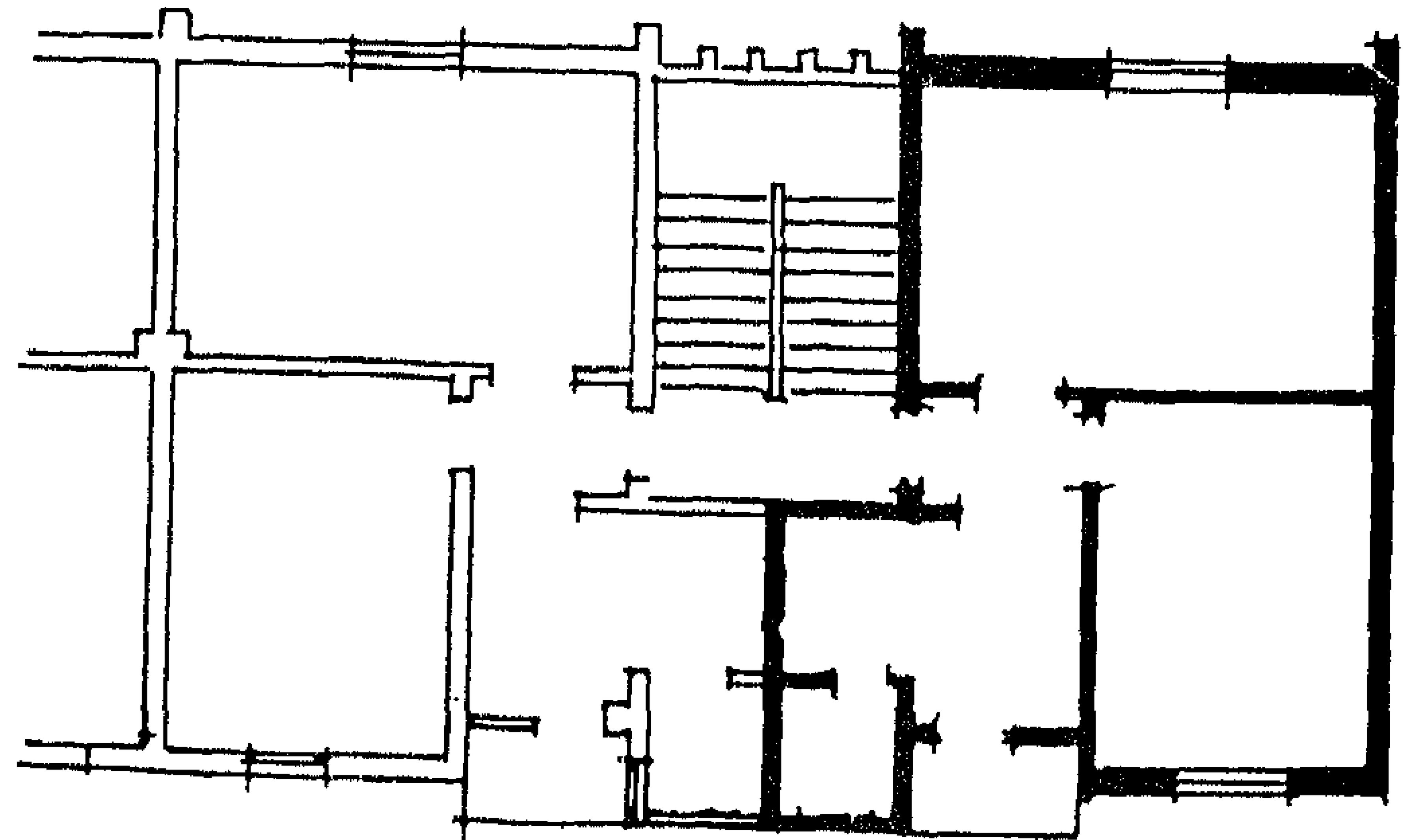
إستعمالات الاراضى

١- إسكان ٦٥٪

٢- خدمات ٨،٥٪

٣- طرق ١٧،٥٪

٤- حدائق ٩٪



نموذج: مسكن : حجرتين ومدخل

شكل (٤٨) إسكان عين الصيرة

الأساسية التى تكمن فى موقع السكن القريب من العمل ، وإلى التكلفة المنخفضة للوحدات السكنية التى تنعكس على الإيجار .

والشكوى الهامة والجدير بالذكر ، تختص "بعدم توافر الخصوصية" و "إنبعاث الضوضاء" الصادرة من الجيران ، ويرجع السبب الرئيسى فى ذلك إلى الوضع الخاطئ للنوافذ ولأن البلوكات السكنية متقاربة جدا، وكذلك لقلة سمك الحوائط - نصف طوبة .

المستفيدون : أغلبهم يعمل فى الحكومة أو باعة متجولين أو "بالمجزر" المجاور لمنطقة ، ومكان العمل بصفة أساسية يقع فى مركز المدينة ، ولذلك يتم الوصول إليه سيرا على الأقدام ، ومتوسط حجم الأسرة ٥ أفراد تقريبا وقد تلاحظ أن ٧٠٪ من الأطفال بالمدارس .

معظم الأسر تعيش فى هذا المجتمع السكنى منذ نشأته ، وقد وجد أن حوالى ٤٠٪ منهم قد جاءوا من القاهرة ، ٥٠٪ من الصعيد ، وقد كانت حياتهم قبل ذلك فى مسكن عبارة عن حجرة فى وسط المدينة ، فوق أسطح العمائر السكنية مثلا .

وقد إتضح من إستطلاع رأى الأهالى أنه فى حالة زيادة دخل الأسرة ، فإن تلك الزيادات ستنفق على: شراء أثاث - إصلاح وزيادة "رونق" الحجرات - إضافة أجهزة .

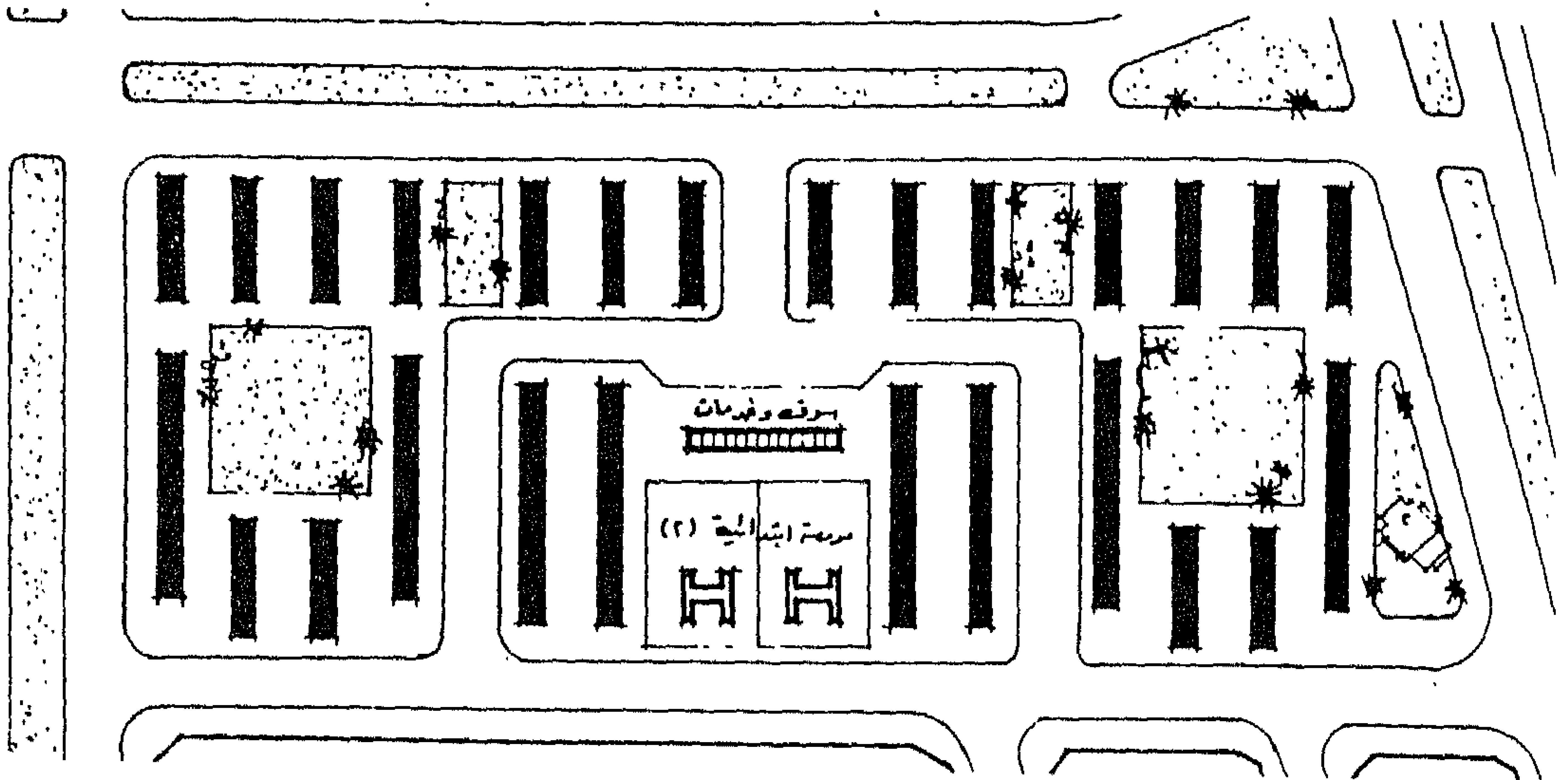
الإسكان الإقتصادى بمدينة نصر

تضمنت خطة الإسكان لمحافظة القاهرة ١٩٧٣/٧٠ إنشاء مجموعات سكنية بمدينة نصر بالمستوى الإقتصادى لذوى الدخل المحدود ، وتقع منطقة المشروع المختار شرق جامعة الأزهر وبجوار المنطقة الصناعية بمدينة نصر ، وقد أعد المشروع على أساس مجاورة سكنية مستقلة تضم ١٠٠٠ وحدة سكنية لتستوعب حوالة ٥٠٠٠ نسمة ، ومساحة المجاورة السكنية حوالى ١٢ فدان ، وتتجمع الوحدات السكنية على هيئة مجموعات سكنية حول مركز المجاروة الذى يضم : مدرستين إبتدانيتين - سوق تجارى - مركز بريد وإطفاء - نقطة شرطة ، كما يضم مسجدا يقع بجوار مدخل المجاورة المتصل مباشرة بالطريق الرنيسى .

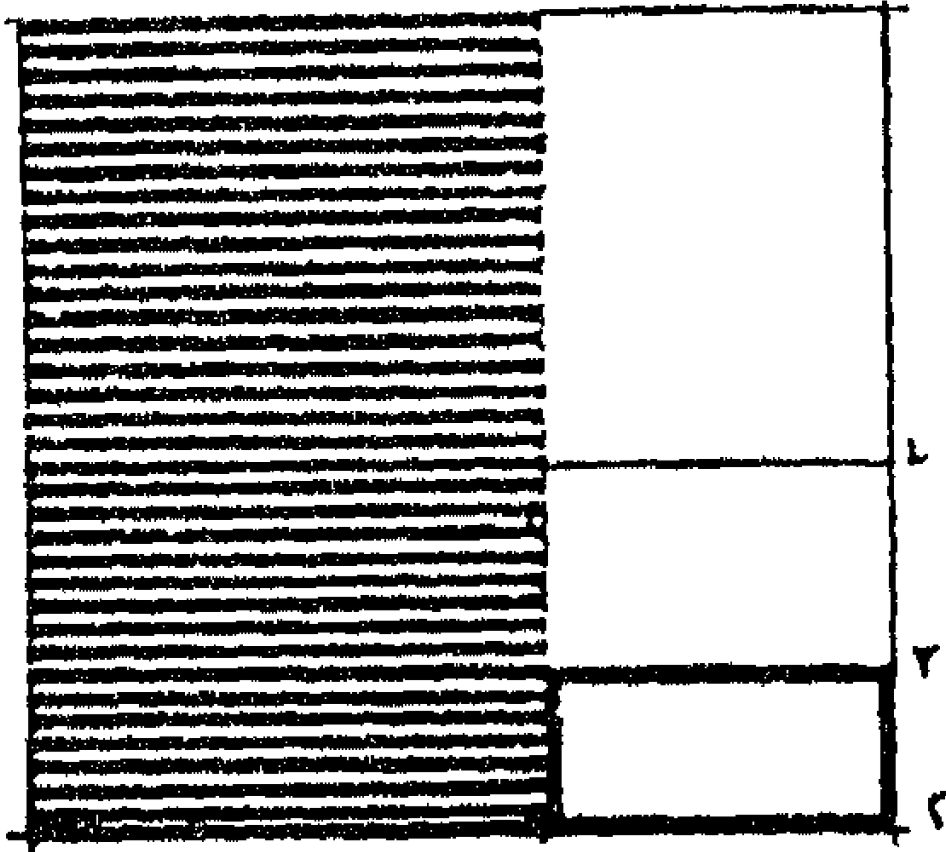
ويوضح الشكل رقم (٤٩) تحليل لهذا المشروع ، وقد تبين أن الكثافة السكنية فى المشروع تصل إلى ٤٢٠ شخص/فدان ، أما الخدمات فهى محدودة حيث لا يزيد ما يخص الفرد منها عن ٠,٧م^{2} ، كما أن مساحة الحدائق محدودة جدا فى المنطقة وهى عبارة عن مساحات تتوسط المجموعات السكنية وعلى أطراف المشروع وتبلغ جملة مساحتها فى المجاورة ٤٨٠٠م^{2} يخص الفرد منها ٠,٩٦م^{2} ، أما بالنسبة لشبكة المسارات فقد تلاحظ من الشكل أن المنطقة يحيط بها شبكة طرق رنيسية من ثلاث جهات بعرض ٥٠م ، ويخدم المجاورة طرق فرعية داخلية بعرض ١٢م تحيط بمركز الخدمات بها ، ويخص نصيب الفرد منها ٢,٤م^{2} .

ومما سبق يتضح أن إستعمالات الأراضى قد وزعت كالآتى :

- المناطق السكنية بنسبة ٦٠٪ ويخص الفرد ٦ م^{2} .



المخطط العام لمشروع إسكان اقتصادى بمدينة نصر



إستعمالات الأرض م.ن

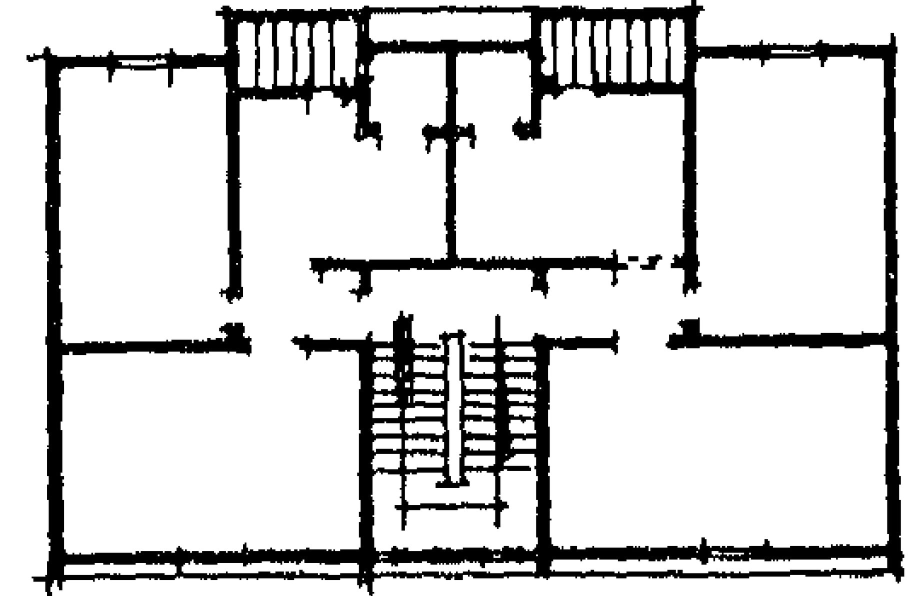
١- إسكان ٦٠٪

٢- خدمات ٧٪

٣- حدائق ٩٪

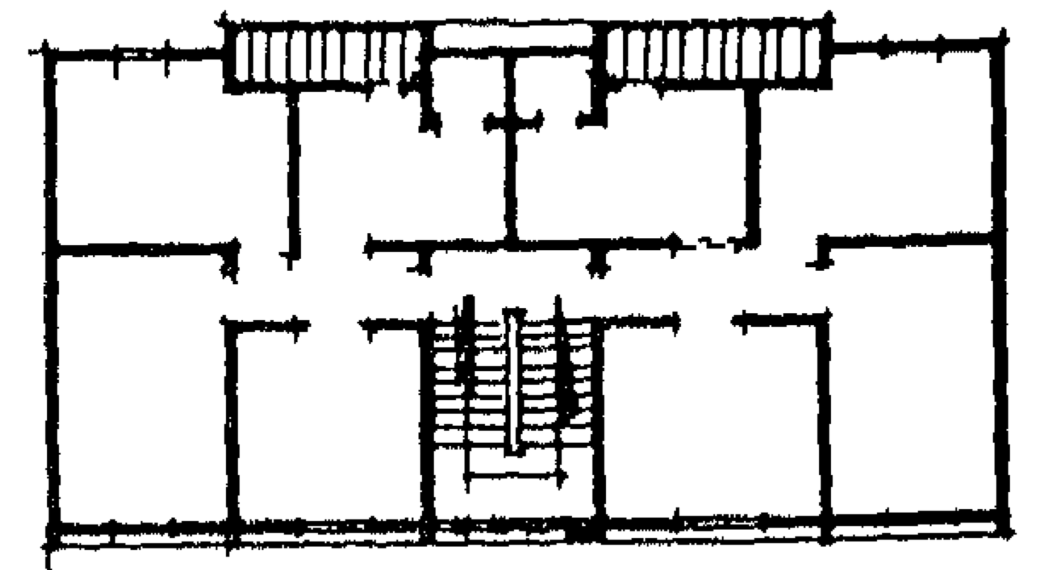
٤- طـرق ٢٤٪

المصدر : عباس الزعفرانى



نموذج : مسكن حجرتين ومدخل

٣٨,٧ م٢



نموذج : مسكن ٣ حجرات ومدخل

٥٤,٧ م٢

شكل (٤٩) مشروع إسكان اقتصادى بمدينة نصر

- الخدمات العامة بنسبة ٧٪ ويخص الفرد ٠,٧ م٢.
- الحدائق والمسطحات المفتوحة بنسبة ٩٪ ويخص الفرد ٠,٩ م٢ .
- والمسارات بنسبة ٢٤٪ ويخص الفرد ٢,٤ م٢ .

أى أن جملة ما يخص الفرد من المساحة الكلية هو ١٠م٢ وهى مساحة محدودة تدل على كثافة عمرانية وسكنية عالية .

من جهة أخرى فقد لوحظ أن المسافات بين البلوكات السكنية تبلغ حوالى ١٢ مترا ، وأن توجيه البلوكات إتجاه الشمال والجنوب الجغرافى وهو أمر مستحب بالنسبة للأحوال المناخية بمصر * .

إسكان بحرى حلوان

يعتبر هذا المشروع من مشروعات الإسكان الإقتصادى الهامة لذوى الدخل المحدود على مستوى الجمهورية ، حيث تبلغ مساحته ١٢٠ فدانا ويضم ١١٤٠٠ وحدة سكنية ، يقطنها ٥٧٠٠٠ نسمة ، وقد إختير موقع المشروع شمال المنطقة الصناعية الجنوبية بحلوان ، التى تضم عدة مصانع رئيسية وتقع على مسافة لا تزيد عن كيلو متر واحد من هذا المشروع ، خطط على أساس أن يكون "حى عمال" كجزء من ضاحية حلوان الصناعية ، ويضم ٤ مجارات سكنية تتجمع حول مركز رئيسى يضم : مدارسة ثانوية - مستشفى مركزى - مركز شباب - ناد رياضى - مبانى الخدمات العامة** .

وتتراوح مساحة المجاورات السكنية بين ٢٠ - ٣٠ فدان ، وعدد سكان كل منها بين ١٢ - ١٥ ألف نسمة ، وتبلغ الكثافة السكنية ٤٧٥شخص/فدان على مستوى المنطقة وتصل إلى أكثر من ٨٠٠ شخص/فدان على مستوى المجاورات وهى كثافة عالية لمناطق سكنية جديدة بالنسبة للمعدلات المسموح بها فى قانون التخطيط العمرانى بمصر .

وبالنسبة للخدمات ، فتعتبر المدارس الإبتدائية أساسا للخدمة ، ويلاحظ من التخطيط العام للمشروع أنه يضم مدرستين مشتركتين لكل مجاورة موزعة على موقعين ، كما خططت المدارس الإعدادية على أساس مدرسة لكل مجاورة وتتجمع كل مدرستين فى موقع واحد كجزء من مركز المنطقة ، وعموما فالخدمات محدودة حيث يخدم كل مجاورة مركز تجارى صغير يضم ٨ محلات تجارية وعلى الأرجح ، فهذا العدد من المحلات لا يمكن أن يفى بالإحتياجات اليومية ، ولذلك فمن المؤكد أن ذلك يساعد على إنتشار أسواق الباعة الجائلين فى المنطقة .

---

* أحمد أمين مختار : الإسكان فى جمهورية مصر العربية . المؤتمر الأسيوى الإفريقى للإسكان . الهند - نيودلهى - نوفمبر ١٩٧٥ .

** محمد عباس الزعفرانى : العوامل الطبيعية والإجتماعية والإقتصادية المؤثرة على تخطيط الاسكان بجمهورية مصر العربية . رسالة دكتوراه - قسم التخطيط - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٧٥ .

ومن جهة الحدائق والمساحات المفتوحة على مستوى المجاورة فهى أيضا محدودة جدا حيث تتراوح مسطحاتها ما بين ٣٠٠ - ٤٠٠ مترا مربعا ، ولا يوجد على مستوى الحى مركز أو ناد للشباب .

وبالنسبة لشبكة المسارات ، فالمنطقة تقع على الطريق الرئيسى فى مدخل الضاحية مباشرة ويتفرع منه عموديا شارعان رئيسيان يحددان منطقة الإسكان من الشرق والغرب شكل (٥٠) ، ويحدد مناطق البلوكات شوارع رئيسية بعرض من ٣٠ - ٤٠ مترا يتفرع منها شوارع خدمية فرعية تخترق المجاورات والمجموعات السكنية.

وإستعمالات الأراضى بمنطقة الإسكان قد وزعت على النحو التالى :

- المناطق السكنية بنسبة ٤٠٪ ويخص الفرد ٤,٢ مترا مربعا .
- الخدمات العامة بنسبة ١٠٪ ويخص الفرد ٠,٨٤ مترا مربعا .
- الحدائق والمسطحات المفتوحة بنسبة ٢٠٪ ويخص الفرد ١,٦٨ مترا مربعا .
- والمسارات بنسبة ٣٠٪ ويخص الفرد ٢,٥٢ مترا مربعا .

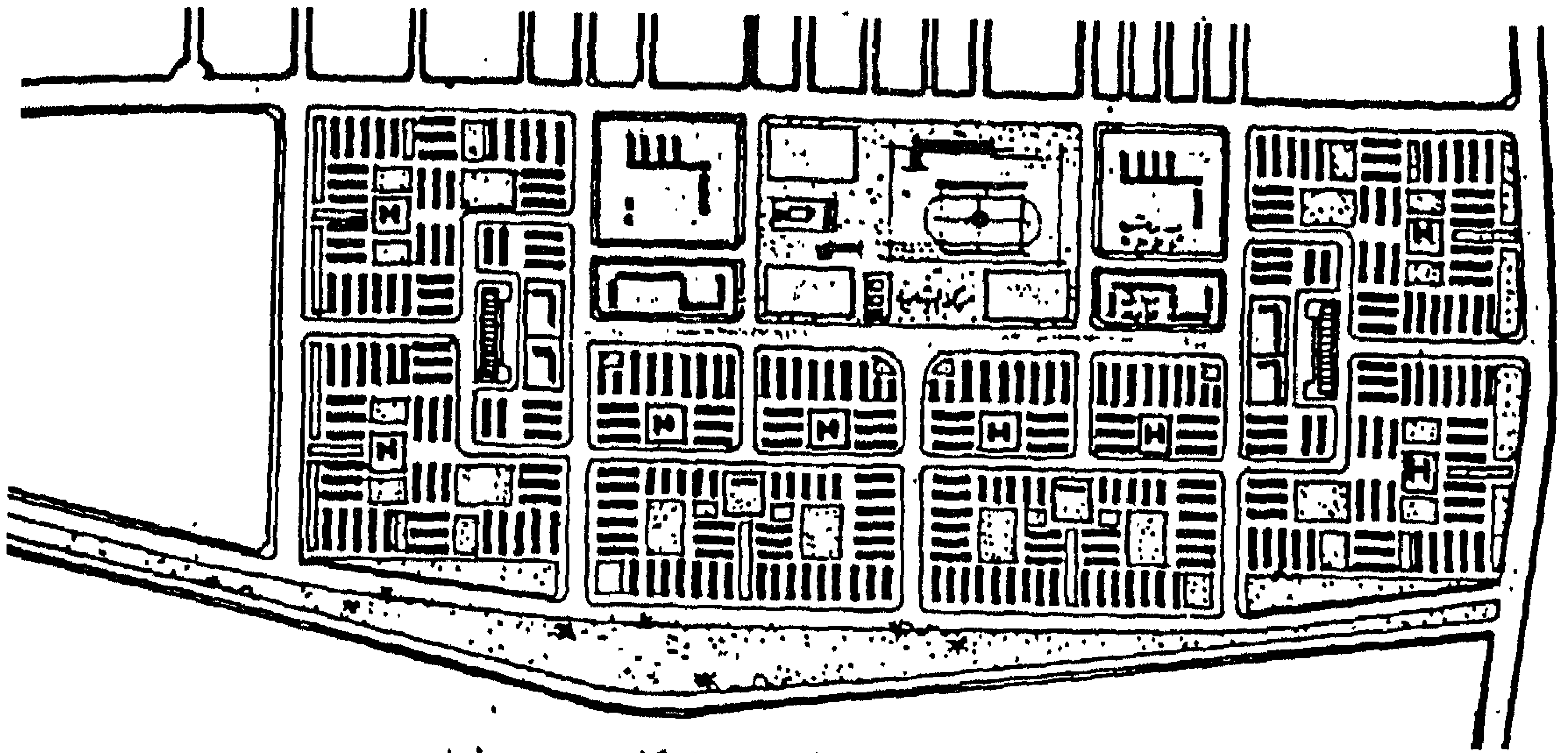
ويتضح مما سبق أن جملة ما يخص الفرد على مستوى المنطقة هو ٩,٢٩ مترا مربعا ، وهى مساحة غير مناسبة وتدل على كثافة عمرانية وسكنية عالية .

ومن جهة أخرى ، فقد بنيت البلوكات السكنية بارتفاع موحد - ٥ أدوار ، وقد تلاحظ أن المسافة بين البلوكات فى حدود ١٠ أمتار وهى بذلك تقل عن المسافات التى فى مشروع الإسكان الإقتصادى بمدينة نصر، وكذلك فهى بذلك تقل عن المعدلات المسموح بها مما يؤدى إلى عدم وصول الإضاءة والتهوية المناسبة لداخل الوحدات السكنية وخاصة فى الأدوار السفلية ، كما تلاحظ أن توجيه البلوكات السكنية فى المشروع قد إتخذ إتجاهين متعامدين ، ولم تراعى العوامل المناخية بالنسبة للتوجيه ، كما لم يراعى النواحى الجمالية حيث يلاحظ التكرار الممل الناتج عن توزيع البلوكات السكنية المتماثلة ، كما لا يوجد ترابط بين المجموعات والتجمعات العمرانية المجاورة .

مشروع إسكان شرق حلوان

يقع المشروع على أرض صحراوية شرق المنطقة الصناعية ويبعد ٢كم من مركز المدينة ، يهدف المشروع إلى توفير إسكان لمحدودى الدخل لعمال المصانع بحلوان يشمل ٣١٦٩ وحدة والمنطقة مخططة ضمن المخطط العام لمدينة حلوان كحى سكنى جديد ، تم التخطيط على أساس حى سكنى يضم ١٦ ألف نسمة على مساحة ٧٢ فدان بكثافة ٢٣٥ نسمة/فدان ، مقسمة إلى ثلاث مجاورات سكنية تبلغ مساحة المجاورة نحو ٢٢ فدان تضم حوالى ٥ آلاف نسمة ، تتجمع المجاورة حول مركز يضم مدرستين إبتدائيتين ومسجد وسوق تجارى وحديقة ، يحسط بها طريق مرور رئيسى ، وتنقسم المجاورة إلى ٥ مجموعات كل مجموعة تضم حوالى ألف نسمة تتجمع حول مساحة مفتوحة شكل (٥١) .

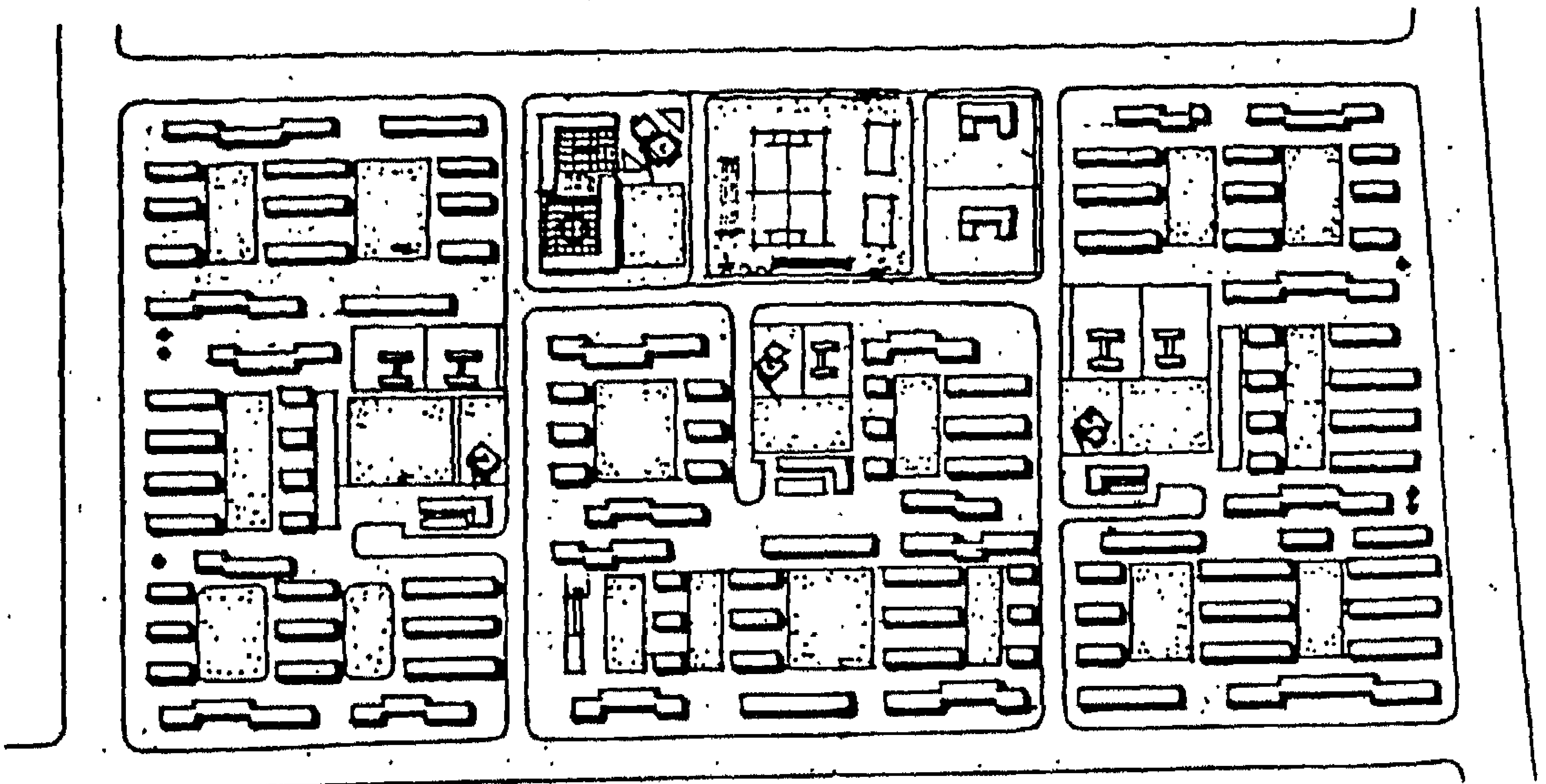
تتجمع المبانى فى صفوف متوازية ومستقيمة متكررة لتوجه كل الوحدات جهة الشمال وتصل المسافة



المخطط العام لمشروع إسكان بحرى حلوان

المصدر : عباس الزعفرانى

شكل (٥٠) إسكان بحرى حلوان



المخطط العام لمشروع إسكان شرق حلوان

شكل (٥١) إسكان شرق حلوان

بين الصفوف - واجهات المبانى - ١٥ متر .

يتوفر لمشروع الخدمات التعليمية على المستوى التعليمى الإبتدائى والإعدادى ٥ مدارس إبتدائى، ٢ مدرسة إعدادى ، كما يتوفر بالمشروع الخدمات الدينية والتجارية داخل مركز المجاروة ومركز الحى بالإضافة إلى ناد رياضى فى مركز الحى .

يحيط بالمنطقة الطرق الرئيسية من أربع جهات ثم طرق رئيسية حول المجاورات .

نسب الإستعمالات السكنية ٤٥٪ ، والخدمات ٩,٥٪ ، والمساحات المفتوحة ٢٨,٧٪ ، ووالشوارع ١٦,٨٪ .

ونماذج الإسكان ٢ - ٣ غرفة بما فيها الصالة ومساحة الوحدة السكنية تتراوح بين ٣٨ ، ٥٥ متر مربع .

ويوضح الجدول الآتى المعدلات التخطيطية بمشروعات الإسكان العام السابق تناولها .

جدول (١٣) المعدلات التخطيطية بمشروعات الإسكان العام*

البيان	إسكان عين الصيرة	إسكان مدينة نصر	إسكان بحرى حلوان	إسكان شرق حلوان
الموقع	صلاح سالم سور مجرى العيون	مدينة نصر	شرق المنطقة الصناعية	شرق المنطقة الصناعية
المساحة - فدان	٣٤,٦	١٢	١٢٠	٧٢
عدد السكان - ألف نسمة	٢٠	٥	٥٧	١٦
الكثافة - نسمة / فدان	٥٨٠	٤٢٠	٤٧٥	٢٢٥
عدد الوحدات السكنية	٣٢٠٠	١٠٠٠	١١٤٠٠	٣١٦٠
عدد الغرف بالوحدة	٢ - ٣	٢ - ٣	٢ - ٣	٢ - ٣
المساحة - الوحدة متر مربع	٤٠ - ٨٠	٣٨ - ٥٥	٣٨ - ٥٥	٣٨ - ٥٥
فئات السكان	محدودى الدخل	مختلط - مهجرين	عمال	عمال
التخطيط	مجاورة	مجاورة	٤ مجاورات	٣ مجاورات

* محمد شندى : دراسة مقارنة لتخطيط أنماط الإسكان. رسالة ماجستير - قسم التخطيط العمرانى - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٠ .

تابع المعدلات التخطيطية بمشروعات الإسكان العام

	عين الصيرة	م. نصر	بحرى حلوان	شرق حلوان
الإسكان ٪	٦٥٪	٦٠٪	٤٠٪	٤٥٪
نصيب الفرد من الأرض – م٢	٩,١	٦	٤,٢	٩
الخدمات ٪	٨,٥٪	٧٪	١٠٪	٩,٥٪
نصيب الفرد من الأرض – م٢	١٠,٢	٠,٧	٠,٨٤	١,٩
المساحات المفتوحة ٪	٩٪	٩٪	٢٠٪	٢٨,٧٪
نصيب الفرد – م٢	١,٣	٠,٩	١,٦٨	٥,٨
المسارات ٪	١٧,٥٪	٢٤٪	٣٠٪	١٦,٨٪
نصيب الفرد – م٢	٢,٥	٢,٤	٢,٥٢	٣,٤
الإجمالى ٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
نصيب الفرد – م٢	١٤ م٢	١٠ م٢	٩,٢٩ م٢	٢٠ م٢

يتضح من هذا الجدول أن :

- مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين (٣٨ – ٥٥ م٢) ، (٤٠ – ٨٠ م٢) والحجرات بين ٢ – ٣ حجرة بما فيها الصالة .
- نصيب الفرد من أرض السكن يتراوح بين ٤,٢ م٢ (بحرى حلوان) ، ٩,١ م٢ (عين الصيرة) .
- نصيب الفرد من الخدمات يتراوح بين ٠,٧ م٢ (مدينة نصر) ، ١٠,٢ م٢ (عين الصيرة) .
- نصيب الفرد من المساحات المفتوحة يتراوح بين ٠,٩ م٢ (مدينة نصر) ، ٥,٨ م٢ (شرق حلوان) .
- نصيب الفرد من الطرق يتراوح بين ٢,٤ م٢ (مدينة نصر) ، ٣,٤ م٢ (شرق حلوان) .
- إجمالى نصيب الفرد يتراوح بين ٩,٢ م٢ (بحرى حلوان) ، ٢٠ م٢ (شرق حلوان) .

المبادئ الأساسية لسياسة إسكان محدودى الدخل
Principles for Housing Policy

دور الحكومة فى توفير الإسكان

هناك إقتناع متزايد بين العديد من الدول بأن الحكومات لا تستطيع الإستمرار فى القيام بتنفيذ مشروعات الإسكان وتمويلها وصيانتها وإدارتها ، وأن هذه المسئولية يجب أن تترك للقطاع الخاص ويقتصر دور الحكومة على الآتى :

١- الحفاظ على حرية التعامل فى سوق الإسكان ، وتبسيط الإجراءات الرسمية لتسجيل الأراضى والمبانى السكنية .

٢- العمل على ربط قطاع الإسكان بقطاع البنوك والمؤسسات التمويلية الأخرى ، وفتح القنوات فيما بينها ، وتمكين الشرائح الإجتماعية بما فى ذلك محدودى الدخل من الإستفادة من الخدمات البنكية من إدخار وإقراض ، أى يجب إتخاذ الإجراءات التشريعية والإقتصادية لإدخال البنوك فى مجال الإسكان ، حيث تحد القوانين الحالية من دخول البنوك بأنواعها المختلفة فى هذا المجال .

٣- العمل على ترشيد الدعم وتوجيهه الإتجاه الصحيح ، كما يجب أن يكون حجم الدعم فى الحدود المتاحة ويكون واضحا ، ومحدودا ويمنح مباشرة لمستحقيه .

٤- وضع سياسة ثابتة لإستخدامات الأراضى ، وتحديد المواقع المخصصة للإسكان بأنواعه المختلفة على المخططات الحضرية للمدن ، بما يحقق إحتياجات المجتمع الحضرى فى هذا المجال ، ومد هذه المواقع بالمرافق من طرق وشبكات مياه وصرف صحى وكهرباء .

٥- العمل على تطوير شركات قطاع التشييد الخاص والعام ، وتحديثها وخلق روح المنافسة بينها لتقديم مستوى أعلى من التنفيذ وتكلفة أقل ، وكذا تشجيع صناعة مواد البناء ووضع الضوابط لمنع الإحتكار وإستحداث نظام لضبط الجودة للإرتقاء فنيا بمنتجاتها .

٦- دعم البحث العلمى فى مجالات الإسكان التخطيطية والتصميمية والإقتصادية وفى تطوير مواد ونظم البناء الملائمة لأنواع الإسكان المختلفة .

٧- إعطاء المحليات - الأقاليم والمحافظات والمدن - سلطات أوسع للإشراف على الإسكان داخل حدودها وعلى محاور الإمتدادات العمرانية بها فى مراحله المختلفة من تخطيط وتنفيذ وتمويل ، وأن يقتصر دور الحكومة المركزية على وضع السياسات العامة ومعدلات الأداء والإشراف على مراكز البحوث والمعلومات .

ترشيد الدعم

كانت سياسة الدعم فى الماضى تتجه نحو دعم مواد البناء ودعم الوحدات السكنية بإتاحة قروض

ميسرة لإنشائها ، وقد إنتهت هذه السياسة بكثير من النتائج السلبية ، لذلك فإن وضع سياسة جديدة للدعم أصبح أمرا مسلما ، ويجب أن تشمل هذه السياسة الخطوط العريضة الآتية :

١- توجيه الدعم إلى الطبقات المستحقة وهى الأسر محدودة الدخل دون أن يتحول بطريقة أو بأخرى إلى طبقات أيسر حالا .

٢- التركيز على دعم السكان وليس دعم الوحدات السكنية ضمانا لوصوله إلى مستحقيه .

٣- يستمر دعم الساكن لمدة محدودة وهى المدة المقدرة لزيادة دخله والتى تنتهى معها حاجته إلى دعم .

٤- أن يكون الدعم واضحا ومحددا ولا يشمل الدعم غير المباشر أو المستتر مثل دعم مواد البناء .

٥- ألا يكون الدعم عن طريق الموازنة العامة للدولة بل عن طريق صناديق إسكان بالمحافظات لها مواردها الخاصة .

٦- يجب أن يستخدم الدعم كأداة - مع غيره من الأدوات - لدفع الإقتصاد الكلى للدوران فى الإتجاه الإيجابى.

علاقة سياسة الإسكان بالتنمية الإقتصادية والإجتماعية

إن علاقة الإسكان بالإقتصاد القومى العام علاقة وثيقة ، ويؤثر فيه تأثيرا كبيرا وتتمثل هذه العلاقة بالنسبة لدول العالم الثالث فى الحقائق الآتية :

- يتراوح الإستثمار فى قطاع الإسكان بين ٢ - ٨٪ من الناتج القومى كما يتراوح الإستثمار فى الخدمات المكملة للإسكان بين ٥ - ١٠٪ ، أى النسبة الكلية للإستثمار فى الإسكان وفى المجالات التابعة له تتراوح بين ٧ - ١٨٪ من الناتج القومى الإجمالى .
- يعتبر الإسكان من أهم الدوافع التى تشجع الأسرة على الإدخار ، كما يؤثر بشكل كبير على الإنفاق الخاص بالأسر ، هذا بالإضافة إلى تأثيره على التضخم والتمويل والتشغيل وميزان المدفوعات كما يؤثر أيضا على ميزانية الدولة من خلال الضرائب والإعانات .
- يلعب قطاع الإسكان دورا هاما فى الإقتصاد القومى بتوفيره المأوى الملائم والأمن للسكان ، كما أنه من ناحية أخرى له دور هام كقطاع إنتاجى من خلال مساهماته المختلفة فى صناعة مواد البناء والتشييد .
- تمثل نسبة العمالة فى قطاع الإسكان بين ١ - ٣٪ من مجموع القوى العاملة ، وكل فرصة عمل جديدة فى هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتى عمل فى قطاعات خدمية وإنتاجية أخرى .

ويتضح من هذا أن قطاع الإسكان هو قطاع إقتصادى إنتاجى يساهم بدور فعال فى توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الإستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الإستثمار فى قطاع الصناعة ، أى أن هذا القطاع يدفع التنمية الإقتصادية إلى الأمام .

ويمكن أن يؤدى هذا المفهوم لدور الإسكان إلى تحقيق أهداف إقتصادية وإجتماعية هامة منها :

- خلق سوق كبيرة للعمالة وزيادة فى معدلات الدخول .
- المساهمة فى تكوين مدخرات كبيرة يمكن إستخدامها فى المجالات الإنتاجية مما يؤدى فى النهاية إلى زيادة الإستثمارات .
- تحقيق زيادة متراكمة فى الثروة القومية .
- المساهمة فى تخفيض معدلات التضخم والعجز فى الميزانية .
- العمل على تحقيق الحراك الإجتماعى والإنتقال السكانى من مجتمعات متدنية مزدحمة متكدسة إلى تجمعات عمرانية جديدة .

أى أنه يجب أن تكون سياسة الإسكان بما فيها إسكان محدودى الدخل عامل إيجابى فى التنمية الاقتصادية القومية ، ولا تشكل إستنفاذ للإقتصاد وعبئا عليه .

مبادئ أساسية

مما سبق يتضح أنه عند وضع الخطوط العريضة لسياسة إسكان محدودى الدخل يجب أن تؤخذ المبادئ الأساسية الآتية فى الإعتبار :

١- توجيه الدعم إلى الساكن وليس إلى المسكن .

٢- دور الحكومة ليس فى بناء وحدات سكنية لتلبية إحتياجات محدودى الدخل ولكن فى تمكين الأجهزة الإدارية والمؤسسات المالية المعنية والقطاع الخاص فى توفير الإسكان اللازم لمحدودى الدخل .

٣- الإتجاه نحو التأجير كأسلوب أكثر مناسبة للعلاقة بين المالك ومستخدم الوحدة السكنية .

٤- أن تكون سياسة إسكان محدودى الدخل عامل ايجابى فى التنمية الإقتصادية والإجتماعية .

عناصر سياسة إسكان محدودى الدخل
Elements for Housing Policy

الشريحة السكانية المستهدفة بإسكان محدودى الدخل

هناك صعوبة فى تحديد شريحة محدودى الدخل ، فالأسعار تتزايد بمعدلات شريعة وعالية بينما لا يتزايد الأجر بمعدل متساوى وينتج عن ذلك أن نسبة كبيرة من العاملين تمارس أعمالا إضافية بجانب عملها الأصلى مما يصعب معه معرفة دخلها الحقيقى ، وفى إطار شريحة محدودى الدخل توجد ثلاث مجموعات رئيسية هى :

١- الأسر المكونة حديثا وهى أشد الفئات حاجة إلى الإسكان ، ذلك لأن هذه المجموعة تمثل أهم شرائح المجتمع إنتاجية وديناميكية وإستجابة لمتطلبات التنمية ، وإستقرارها السكنى ضرورة تنموية فى المقام الأول ، كما أن إستقرارها الإجتماعى يمتد إثره إلى المجتمع كله ، ويصعب على وجه التحديد معرفة نسب عدد الأسر التى تحت خط الفقر إلى مجموع الأسر المكونة حديثا والتى تستحق الدعم ، ويجب أن تتم دراسة إحصائية على هذه الفئة - يقدر عدد عقود الزواج فى الحضر فى عام ١٩٩٥ نحو ٢٧٠ ألف عقد.

٢- الأسر التى إضطرت إلى ترك وحداتها بقرارات إدارية نتيجة لتقادم هذه الوحدات وتصدعها وضرورة إخلائها ، وهذه الأسر بعد إستقرارها لسنوات طويلة تجد نفسها فجأة بدون مأوى ، ومن الواجب الإجتماعى على السلطة المسئولة معاونة هذه الأسر بصورة عاجلة فى إيجاد المأوى الملائم ، وتقدر عدد الوحدات المطلوب إقامتها سنويا لأسر الإخلاء حوالى ٦٠ الف وحدة .

٣- الأسر التى تقطن فى إسكان هامشي والتى تقيم فى حجرة واحدة أو تقطن فى مقابر ، وتقدر طبقا لتعداد ١٩٨٦ حوالى ٧٥٠ ألف أسرة ، ويمكن الفرض أن غالبية سكان هذا النوع من المسكن يقعون تحت خط الفقر ، ونظرا لضخامة هذه المشكلة والظروف الإقتصادية التى تمر بها الدولة فإن حل هذه المشكلة سوف يأخذ وقتا غير قصير .

الوحدات السكنية الملائمة لإسكان محدودى الدخل*

تتراوح مساحة الوحدات الملائمة للشريحة الإجتماعية محدودة الدخل بين ٣٥ - ٦٠ م٢ ، ومثل هذه الوحدات تحقق الإحتياجات السكانية الأساسية للأسر محدودة الدخل بأحجامها المختلفة والتى تتراوح بين فردين وسبعة أفراد ، ويخص الفرد فى هذه الوحدات مساحة تتراوح بين ١١ - ١٢ م٢ كحد أدنى ، وتحقق هذه المساحة للفرد إحتياجاته الساسية للسكن ، ويستطيع أن يمارس فيها كافة نشاطاته الحياتية الضرورية داخل

---

* المجالس القومية المتخصصة - شعبة الإسكان والتعمير : تقرير فى شأن سياسات إسكان محدودى الدخل. المصدر السابق .

المسكن ، وفيما يلى بيان مساحة هذه الوحدات شكل (٥٢) :

١- وحدة مساحتها ٣٥ م^{2} : وتشمل مدخل وغرفتين وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من فرد إلى ثلاثة أفراد.

٢- وحدة مساحتها ٤٠ م^{2} : وتشمل صالة وغرفتين وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من فردين لإربعة أفراد .

٣- وحدة مساحتها ٥٠ م^{2} : وتشمل صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من ثلاثة إلى خمسة أفراد .

٤- وحدة مساحتها ٦٠ م^{2} : وتشمل صالة وثلاث غرف وحمام ومطبخ ، وتسع الوحدة من أربعة إلى خمسة افراد .

ولا تشمل هذه المساحات مساحة الخدمات المشتركة .

ويوضح شكل رقم (٥٣) الحد الأدنى لمساحة عناصر الوحدة السكنية طبقا للدراسة التى أجرتها هيئة الأمم المتحدة وكذا دراسة أخرى توضح مساحة هذه العناصر على أساس وحدة قياسية (١٠م^{2}) .

التمويل والدعم

بعد تحديد الشريحة الإجتماعية محدودة الدخل وإحتياجاتها من الوحدات السكنية وقدرتها على الإيجار أو التمليك ، كذلك بعد تحديد تكلفة الوحدات السكنية والقيمة الإيجارية الحقيقية (على أساس ٨٪ من التكلفة الفعلية) وحسب متطلبات السوق تتضح الفجوة بين قدرات محدودى الدخل والقيمة الإيجارية الفعلية للوحدات السكنية الملائمة ، كما تتضح قيمة الدعم المطلوب أيجارا أو تمليكا .

وهناك ثلاث طرق لدعم المساكن :

١- دعم الإيجار : يتمثل فى منح الأسرة محدودة الدخل الفرق بين قدرتها على الإيجار (٢٥٪ من الدخل مثلا) وبين الإيجار الفعلى للوحدة (على أساس ٨٪ من التكلفة الفعلية) ويقدر هذا الدعم بوجه عام طبقا للظروف الحالية بحوالى ١٠٠ جنيه شهريا ، ويقل الدعم سنويا بمقدار ١٠٪ حتى ينتهى بعد ١٠ سنوات، وهى تقريبا نفس النسبة فى زيادة دخل الأسرة – وقد حسبت تكلفة المتر المسطح من المبانى على أساس ٣٥٠ جنيه مصرى) .

٢- دعم التمليك : ويتمثل فى منح الساكن بين ما يستطيع أن يخصصه شهريا وبين القسط الشهرى الواجب سداده عن القرض الذى يقرضه البنك للساكن بفائدة تقدر بحوالى ١٠٪ وعلى مدى ٣٠ عاما ، لكى يتمكن الساكن من تملك وحدة سكنية بعد أن يدفع مقدما مبلغ ٢٥٪ من قيمتها – ويقدر هذا الدعم بوجه عام طبقا للظروف الحالية بحوالى مائة جنيه ، ويقل الدعم سنويا بمقدار ١٠٪ حتى ينتهى بعد عشر سنوات ، ومن الجدير بالذكر أن قيمة الدعم فى حالة التمليك تكاد تتساوى مع قيمة الدعم فى حالة الإيجار .

٣- الدعم عن طريق الإدخار : يقوم الساكن بإيداع النسبة المخصصة للإسكان من دخله فى إحدى البنوك كمدخرات إسكانية لمدة معينة – ولتكن سبع سنوات مثلا – يمنح فى نهاية المدة مبلغا كدعم إسكانى له

نموذج (١)

المساحة : ٢٥ متر مسطح
غرفتين - حمام - مطبخ
تسع الوحدة من فرد الى ثلاثة افراد

نموذج (٢)

المساحة : ٤ متر مسطح
صالة - غرفتين - حمام - مطبخ
تسع الوحدة من فردين الى أربعة افراد

نموذج (٢)

المساحة : ٥٠ متر مسطح
صالة - ثلاث غرف - حمام - مطبخ
تسع الوحدة من ثلاثة أفراد الى خمسة افراد

نموذج (٤)

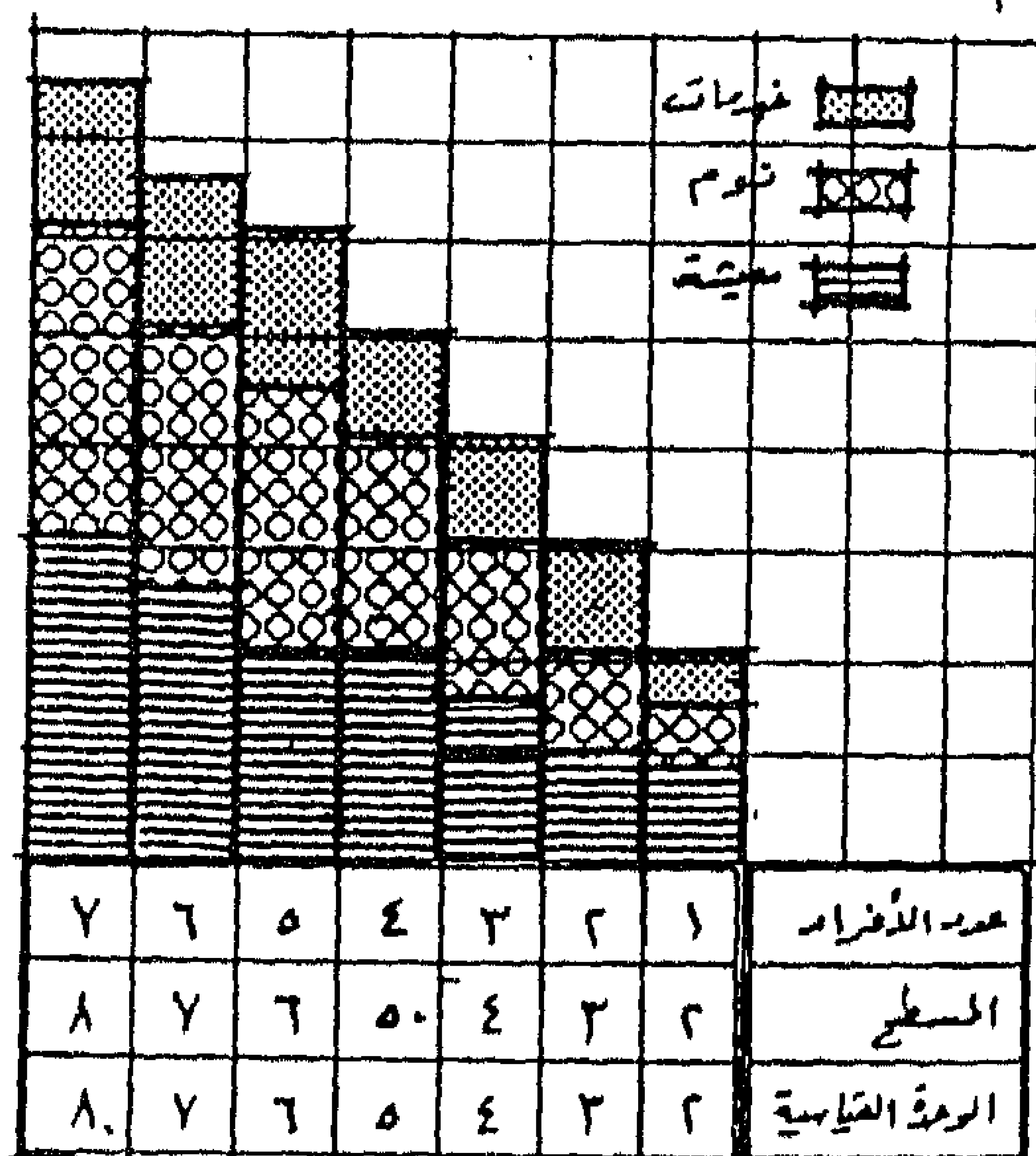
المساحة : ٦٠ متر مسطح
صالة - ثلاث غرف - حمام - مطبخ
تسع الوحدة من أربعة إلى سبعة أفراد

(المصدر: . أبو زيد راجح)

شكل (٥٢) نماذج إسكان لمحدودى الدخل

عدد أفراد الأسرة		٨	٨	٧	٦	٦	٥	٤	٤	٣	
عدد حجرات النوم		٥	٤	٤	٤	٣	٣	٣	٢	٢	
المعيشة		٢٦م	٢٦م	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	١
المطبخ		٨م	٨م	٨م	٨م	٨م	٧م	[illegible]	[illegible]	٦م	٢
نوم	غرفة رئيسية ١٤م										٣
	غرفة رقم ٢ ١٢,٨م										٤
	غرفة رقم ٣ ١٢,٨م										٥
	غرفة رقم ٤ ١٢,٨م										٦
حمامات								[illegible]	[illegible]	[illegible]	٧
طرقات		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	٨
غسيل		٨م	٨م								٩
المساحة الكلية		١١١,٧	١٠٧,٧	٩٣,٧	٨٩,٩	٨١,٩	٧٨,٤	٧٠,٨	٦٦,٨	٦١,٨	

الحد الأدنى لمساحة عناصر الوحدة السكنية - هيئة الأمم المتحدة



مساحة عناصر الوحدة السكنية
على
أساس الوحدة القياسية الموحدة (١٠م٢)

المصدر: محمد محمود عويضة

شكل (٥٣) مساحة عناصر الوحدة السكنية

يضاف إلى مدخراته ، ويكون مجموع هذا المبلغ مع المدخرات مقدم ثمن لشراء وحدة ملائمة لدخله وتتوفر فيها شروط الوحدات المدعمة ، ويقترض المنتفع باقى الثمن ثم يقوم بسداد القرض على أقساط لمدة ٣٠ عاما وبفائدة .

الأجهزة المالية والإدارية والمالية المنوط بها الإشراف على إسكان محدودى الدخل

يجب أن تكون الأجهزة المكلفة بإسكان محدودى الدخل تابعة للمحافظات بحيث تكون كل محافظة مسئولة إداريا وماليا عن هذا النوع من الإسكان داخل نطاقها ، ويجب ألا تقتصر إدارة هذه الأجهزة على المسئولين الرسميين فقط ، بل يجب أن يشارك فى إدارتها شخصيات عامة هدفهم إجتماعى فى المقام الأول، ولا يرجون الحصول على مزايا شخصية وكذا القادة المحليين فى المحافظة أو فى المدينة حتى تتحقق المشاركة الشعبية فى الشريحة الإجتماعية المستهدفة .

وتتكون هذه الأجهزة من جهازين رئيسيين :

- جهاز إدارى يتولى النواحى الإدارية .
- جهاز مالى يتولى الناحية المالية .

أولا: الجهاز الإدارى

نظرا لأن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان لها خبرة طويلة فى مجال الإسكان ، فإنه من المقترح أن يمتد نشاط هذه الهيئة ليشمل إسكان محدودى الدخل ، خاصة وأنه ليس من أهداف الهيئة تحقيق ربح بل تقديم خدمة جيدة لمستحقيها ، ويمكن أن يكون للهيئة فروع بالمحافظات ، ويكون من ضمن إختصاصاتها الآتى:

١- تجهيز الأراضى الجديدة وتزويدها بالمرافق وإتاحتها للأفراد والمؤسسات الخاصة والعامة ، التى تقوم بتخطيط وإنشاء إسكان محدودى الدخل حسب الشروط والمواصفات المحددة لهذا الغرض .

٢- تحديد الشرائح الإجتماعية المستهدفة بإسكان محدودى الدخل ، وتلقى طلبات الأفراد والأسر للحصول على دعم إسكانى وفحص هذه الطلبات والتأكد من صحة البيانات بها ، والتوصية بمنح هذا الدعم إذا ما ثبت إستحقاق الطالب له .

٣- معاينة الوحدات السكنية التى يقيمها القطاع الخاص والتأكد من مطابقتها لشروط إسكان محدودى الدخل.

٤- التنسيق بين الجهات المهتمة بإسكان محدودى الدخل مثل البنوك وشركات التأمين وشركات الإستثمار وجمعيات الإسكان وغيرها .

ثانيا : الجهاز المالى - صندوق الإسكان الإجتماعى

يقترح إنشاء مؤسسة لتمويل بناء مساكن شعبية تخضع لإشراف الدولة ، ويمكن أن تسمى هذه المؤسسة "بالصندوق الإجتماعى لبناء المساكن" ، وذلك بإعتبارها وعاء تمويليا ، تقوم بتجميع مصادر متعددة

من الموارد ، وتوجهها إلى بناء المساكن الشعبية التى تلائم ظروف محدودى الدخل ، سواء قام الصندوق مباشرة بتمويل أعمال البناء ، أم سهل هذه المهمة على من يقوم بها عن طريق إتاحة قروض لبناء المساكن ذات التكلفة الأقل ، إذا حصل على مثل هذا القرض من البنوك التجارية .

أما من حيث موارد الصندوق فمن الممكن أن تكون فى صورة منح من الخزانة العامة تخصصها الدولة سنويا لهذا الغرض ، ومن حصيلة رسوم يمكن أن تفرض بطريقة متدرجة على الوحدات التى يتم إنشاؤها للإسكان المتوسط والفاخر ، أو رسوم تفرض على أراضى الدولة التى تخصص للإسكان المتوسط والفاخر ، وكذلك يمكن أن يسمح للصندوق بقبول تبرعات الأفراد والهيئات .

الجهات الأخرى التى يمكن أن تساهم فى إسكان محدودى الدخل :

أ- البنوك وشركات التأمين وصناديق المعاشات والمؤسسات المالية الأخرى .

ب-وزارة الأوقاف والمؤسسات الدينية والإجتماعية .

ج- شركات الإستثمار العقارية .

د- الشركات الصناعية .

هـ- الجمعيات الأهلية وجمعيات الخدمات العامة .

الشروط الواجب توافرها فى طلب المسكن من الشريحة الإجتماعية محدودة الدخل : فى دراسة بالمجالس القومية المتخصصة إقترحت الشروط التالية :

١- أن يكون الطالب رب أسرة جديدة وليس له أو لزوجته سكن مستقل .

٢- أن يكون الدخل للأسرة سواء من العمل الأصلي أو من العمل الإضافة أقل من الحد الذى تحدده الجهة الإدارية المسئولة عن إسكان محدودى الدخل – حد الفقر مثلا – كما يجب ألا يكون للطالب ولأسرته ممتلكات خاصة كافية تمكنه من شراء أو إستئجار وحدة سكنية بدون الحاجة إلى الدعم .

٣- أن يكون عاملا فى نشاط منتج وفى حالة القطاع الخاص يجب أن تكون الوحدة مسجلة رسميا لدى الجهات المعنية وله بطاقة ضريبية ويكون العمال بها مؤمنا عليهم إجتماعيا ، ويستبعد العمل فى النشاط الإقتصادى الهامشى غير المعترف به من الأجهزة الرسمية للمدينة أو المحافظة .

٤- أن يكون الطالب مقيم فى مسكن لا تتوفر فيه الشروط الضرورية للسكن – مثل الإسكان العشوانى المتدنى الهامشى أو إسكانالمقابر .

مميزات تمنح للقائمين بمشروعات إسكان محدودى الدخل : تمنح للقائمين بمشروعات إسكان محدودى الدخل هذه المميزات :

١- إلغاء الضرائب العقارية ورسوم إستخراج تراخيص البناء .

٢- توفير مواقع بتكلفة مخفضة لإسكان محدودى الدخل على النحو التالى :

أ- تباع الأراضى المخصصة لإسكان محدودى الدخل بسعر أقل من تكلفة تجهيزها بالمرافق العامة .

ب- تباع الأراضى المخصصة للإسكان المتوسط بسعر يساوى تكلفة تجهيزها بالمرافق العامة .

جـ- تباع الأراضى المخصصة للإسكان الفاخر والمبانى الإدارية والتجارية بسعر أعلى من تكلفة نجهيزها بالمرافق ، وتستخدم الزيادة فى دعم سعر الأراضى المخصصة لإسكان محدودى الدخل .

٣- الإعفاء الضريبى : يمكن تطبيق الإعفاء الضريبى على شاغلى وحدات إسكان محدودى الدخل بأكثر من طريقة منها :

أ- يعفى شاغلو الوحدات السكنية بنسبة من الضريبة المستحقة سنويا (٢٠٪ مثلا) ولمدة محددة .

ب- يستنزل كل أو جزء من فوائد القرض البنكى التى يدفعها المستفيد من هذا الإسكان من الضرائب السنوية المستحقة عليه ولمدة محددة أيضا .

الباب الثامن

الأحياء الراقية

HIGH LEVEL DISTRICTS

مصر الجديدة

المعادى

مدينة المهندسين

مدينة نصر

جاردن سيتى

الزمالك

الباب الثامن

الأحياء الراقية

HIGH LEVEL DISTRICTS

يرى بعض الملاك عند تقسيم الأرض المملوكة لهم إنشاء حي سكني فاخر على مستوى عال ، فيضعون إشتراطات تهدف إلى خلق بيئة سكنية جذابة ، وذلك عن طريق إلزام المشترى بعمل تصميم معمارى يعكس خواص ومناخ البيئة الطبيعية ، فيضع صاحب الأرض إشتراطات تفوق في شدتها المعدلات المسموح بها والواردة بقوانين تقسيم الأراضي وتنظيم المباني ، وينص على هذه الإشتراطات في عقود بيع القطع للمشترين ، هذه الإشتراطات لا دخل لمجلس المدينة بها ، فهي إشتراطات خاصة بين صاحب أرض التقسيم والمشترين طالما أنها أعلى من الإشتراطات الواردة في القوانين المذكورة ، فيقوم المالك بتقسيم الأرض إلى قطع ذات مسطحات أكبر من الحد الأدنى في قانون تقسيم الأراضي ، وينص في عقد البيع على أن المساحة ستخصص لإقامة مبنى سكنى لأسرة أو لأسرتين ولا يزيد إرتفاعه عن دورين ، وأن يكون للمنبى جراج لا تزيد سعته عن سعة سيارة واحدة ، ويصمم هذا الجراج كجزء مكمل للمبنى السكنى ، فعلى سبيل المثال بينما ينص المخطط التفصيلى للمنطقة الواقعة فيها أرض التقسيم على أن تكون إرتدادات المباني عن الشارع والجيران ومن الخلف ٣ ، ٥ ، ٧ مترا على التوالى ، يشترط صاحب التقسيم وينص في عقد البيع على أن تكون الإرتدادت ٥ ، ٧ ، ١٠ مترا .

وقد يشترط صاحب التقسيم على المشترين تقديم رسم خاص بالتصميم المعمارى توافق عليها لجنة إشراف يشكلها صاحب التقسيم تتكون من بعض المهنديسن المعماريين ، على أساس أن يتمشى التصميم المعمارى المقدم مع التصميمات المعمارية الأخرى في منطقة التقسيم وبمواصفات فنية يحددها المهندس المعمارى الذى يعينه صاحب التقسيم .

وقد يشترط صاحب التقسيم على المشترين على أن تتضمن عقود البيع النص على أن الحد الأدنى لتكاليف إنشاء الوحدة السكنية على أساس مستويات الأسعار السائدة وقت تسجيل العقد في الشهر العقارى وذلك حتى يتأكد من نوعية مستوى الإسكان الذى سيبنى في منطقة التقسيم .

وقد يشترط صاحب التقسيم أيضا عدم إقامة أى منشأة على أى قطعة أرض مباعة سواء كانت ماكينة تكييف أو خلافه يصدر عنها ضوضاء ، أو إنشاء أى منشأة تتعارض مع المنظر الجميل في منطقة التقسيم وتترك فضاء ، وقد يحدد المالك في عقد البيع المكان المخصص لوضع القمامة وضرورة حفظها في أوعية ذات مواصفات وأشكال خاصة سواء قمامة فضلات الأطعمة أو الأوراق المهملة .

وقد ينص في العقد المبرم بين المالك والمشترى على عدم إقامة أى إعلان من أى نوع يعرض على الناس على أى قطعة أرض ماعدا لوحة المهنيين كالطبيب والمهندس والمحامى بأبعاد يحددها صاحب التقسيم،

وبصفة خاصة قائمة الإشتراطات التى ينص عليها صاحب التقسيم فى عقد البيع مثل هذه الموضوعات :

١- إستعمال المبانى وطابعها .
٢- الكثافة السكانية والبنائية .
٣- الإشراف المعمارى على التصميم والتنفيذ .
٤- حد أدنى لتكلفة المبنى .
٥- موقع المبنى بالنسبة لقطعة الأرض مثل خط البناء والإرتدادات عن حد الشارع والجيران .
٦- الحد الأقصى لإرتفاع المبنى .
٧- حظر الأعمال التى ينتج عنها ضوضاء أو مضايقات .
٨- حظر إقامة المنشآت المؤقتة .
٩- حظر تربية الدواجن والحيوانات .
١٠-حظر وضع لوح إعلانات .
١١-حظر التخلص من القمامة والفضلات على قطعة الأرض المقام عليها المبنى .
١٢-مواصفات الأسوار وإرتفاعاتها .

وفى مصر ينظم حركة العمران قوانين أهمها تقسيم الأراضى وتنظيم المبانى والتخطيط العمرانى كما ذكر سابقا ، ينص قانون تقسيم الأراضى على أن يخصص ثلث مساحة الأرض المقترح تقسيمها للشوارع والمتنزهات والا يقل عرض الشارع عن ١٠ متر وأن تقسم المساحة الباقية قطع للبناء عليها لا يقل عرض القطعة عن ١٠ متر وعمقها لا يزيد عن ضعف العرض ، ولا تزيد نسبة إشغال المبنى على قطعة الأرض عن ٦٠٪ من المساحة الكلية للقطعة ، ولم يتعرض القانون لأى إشتراطات بالنسبة لإرتداد المبنى عن حد الشارع وعن الجيران ، أما قانون تنظيم المبانى فى مصر ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فتنص لانحته التنفيذية على ألا يزيد إرتفاع المبنى عن مرة ونصف مرة عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متر ، وألا تقل مساحة الغرفة عن ١٠ متر مربع ، والا يقل الإرتفاع الداخلى للوحدة السكنية عن ٢,٧٥ متر ، أما قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فقد سمح لمجلس المدينة بإعداد مخططات عامة ومخططات تفصيلية لمناطق التى يتكون منها المخطط العام ، وأن يضع إشتراطات بنائية لهذه المناطق ، وحتى الأن لم يتم إعداد هذه المخططات التفصيلية .

وتوجد أحياء فى القاهرة خططت وبنيت تحت إشتراطات بنائية اشد مما ورد بالقوانين المذكورة سواء من ناحية النسب المخصصة للشوارع أو مساحة القطع أو نسبة إشغال المبنى لقطعة الأرض ، أو الردود عن حد الشارع والجيران أو مساحة الغرف السكنية ، والمطابخ والحمامات وغيرها من الإشتراطات البنائية ، ومن أمثلة ذلك ضاحيتى مصر الجديدة والمعادى ومدينة الأوقاف ومدينة نصر وحى جاردن سيتى وحى الزمالك .

ضاحية مصر الجديدة
Heliopolis

فى عام ١٩٠٥ منحت الحكومة المصرية السادة باغوص نوبار باشا والبارون إدوار إمبان إمتيازين : أولهما خاص بتعمير ٢٥٠٠ هكتار (٥٩٢٥ فدان) قابلة للزيادة بمساحة ٥٠٠٠ هكتار ، مقابل ٥٩٢٥ جنيه بشروط خاصة أهمها تخصيص هذه المساحات لمشروعات الإسكان والخدمات اللازمة لها على الا تتعدى مساحة التعمير سدس إجمالى المسطح .

أما الإمتياز الثانى فقد تناول إنشاء وتشغيل خطوط مترو وترام كهربائية تربط هذه المنطقة بالقاهرة وتسمح لسكانها بالتردد على العاصمة بسرعة وراحة وأمان .

ثم صدر قرار من الحكومة بإعتماد تكوين "شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحات عين شمس"، حلت محل إصحاب الإمتياز فى جميع حقوقهم وإلتزاماتهم قبل الدولة ، وإشتهرت هذه الشركة فيما بعد باسم شركة مصر الجديدة .

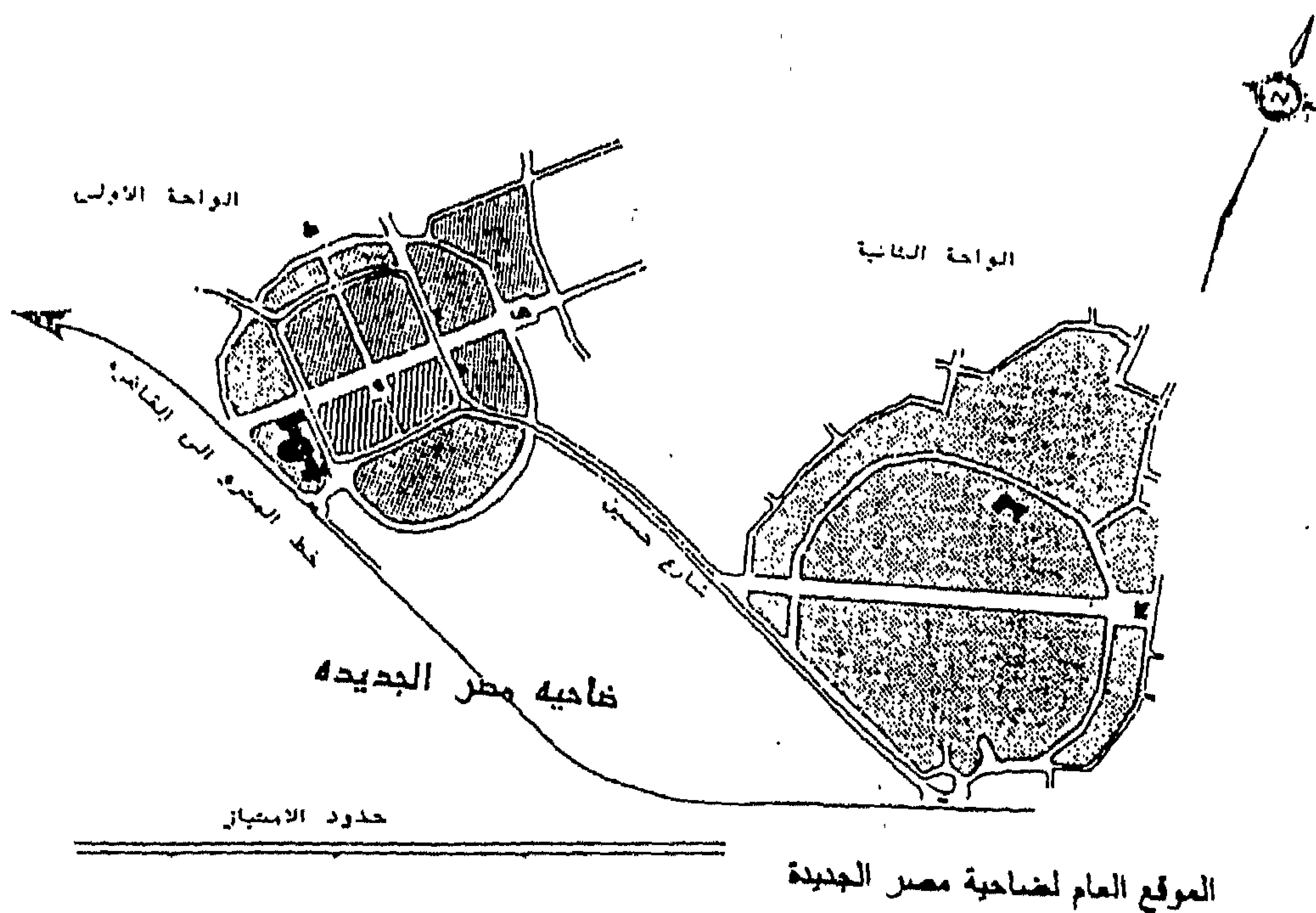
وتقع المنطقة شمال شرق القاهرة ، عبارة عن هضاب رملية منبسطة تربط وادى النيل بالصحراء الشرقية ، وتجاور منطقة المطرية وعين شمس التى قامت عليها مدينة أون الفرعونية والتى عرفت فى العهد اليونانى بإسم هليوبوليس – مدينة الشمس .

الواحـــــات

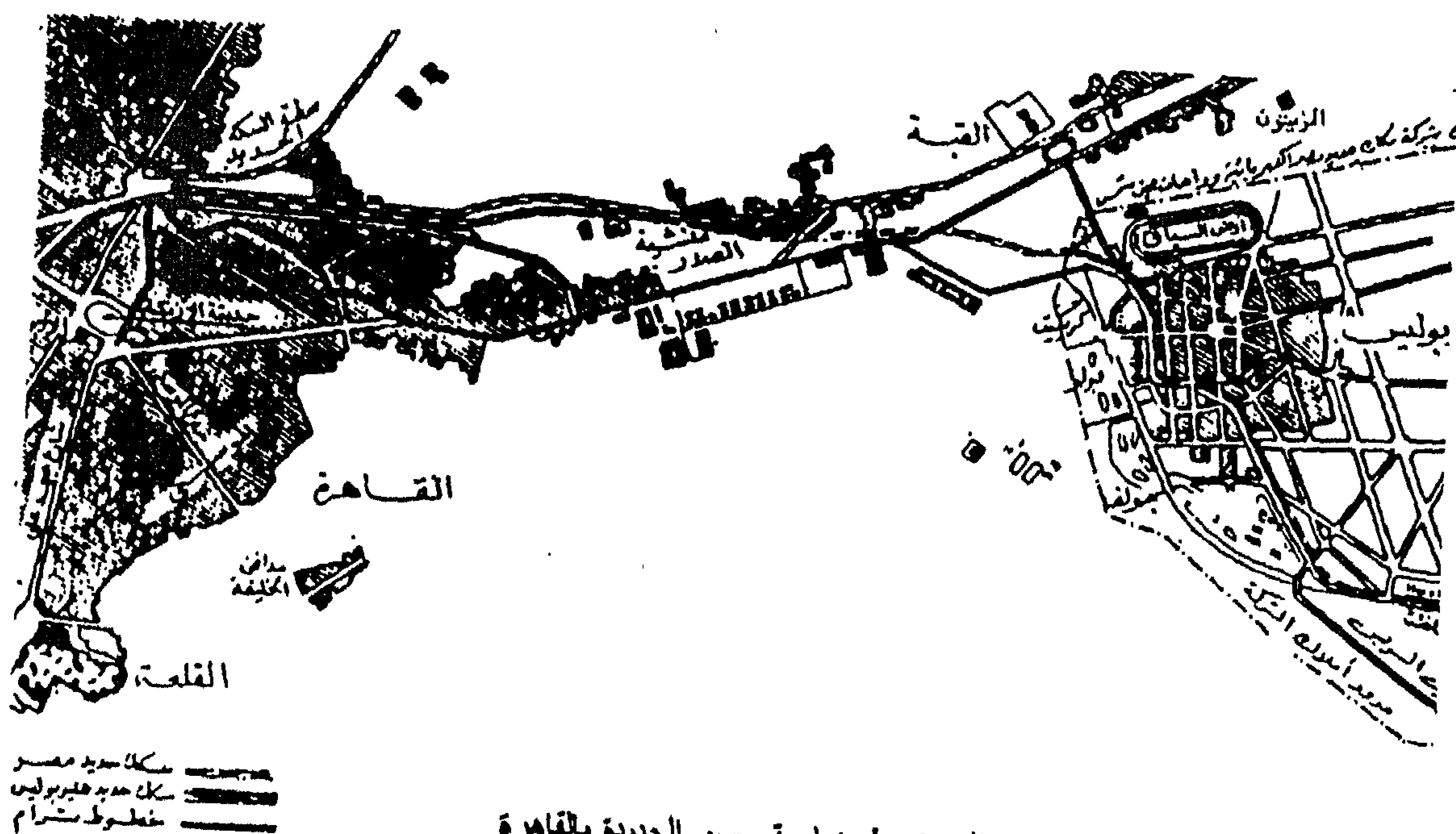
أوعزت رغبة الحفاظ على طابع ومميزات المنطقة وجمال طبيعتها الصحراوية بفكرة إنشاء مجموعات سكنية شبه مستقلة على شكل واحات ، وتفصل هذه المجموعات عن بعضها مناطق تظل محتفظة بهيئتها الصحراوية وترتبط هذه المجوعات السكانية ببعضها وبالقاهرة بخطوط مواصلات ، وسمى المشروع بواحات عين شمس ، ولا شك أن هذه التسمية وما توحى به الواحة من خضرة وهدوء ، كان من أهم عناصر نجاح المشروع والدعاية له ، وهى التى ميزته رغم بعده عن القاهرة على سائر المشروعات المعاصرة والمنافسة ، وخاصة وأن أهم دواعى هجرة سكان الأحياء القديمة كانت البحث عن هذه الصفات بالذات .

وبناء على هذه الأسس بدأ المشروع بإنشاء واحتين هما : هليوبوليس ، وألماظة ، مساحة كل منهما حوالى ٢ مليون متر مربع ويفصلهما عن بعضهما منطقة صحراوية عرضها ٢ كم ، كما حددت مسارات المترو التى تربط المنطقة بالقاهرة ، بحيث تمر خارج الواحتين ضمانا لسرعة الإنتقال ، على أن تخدمهما داخليا خطوط مواصلات بطيئة وهى الترام ، خصصت واحة هليوبوليس كمنطقة سكنية راقية وواحة الماظة كمنطقة سكنية للعمال شكل (٥٤) .

وبمرور الزمن وبسبب حدوث أزمة مالية للمؤسسة تم إستبدال الفكرة إلى واحة واحدة وهى هليوبوليس ، قسمت إلى قسمين (حيين) : حى خصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط ، وحى ثان خصص



الموقع العام لضاحية مصر الجديدة



خطوط المترو التى تربط ضاحية مصر الجديدة بالقاهرة

المصدر : شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

شكل (٥٤) الموقع العام لضاحية مصر الجديدة وخطوط المترو التى تربطها بالقاهرة

خصص للإسكان العمالي والمناطق الحرفية .

أما واحة الماظة فقد طورت وأصبحت مركزا لصيانة وإصلاح وتخزين مركبات النقل الكهرباني .

يقع الحي الذى خصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط فى جنوب الضاحية ، وتم تخطيطه على شارعين رئيسيين متعامدين وهما : شارع الأهرام وشارع رمسيس ، ومجموعة من الشوارع الثانوية توازى الشوارع الرئيسية أو تتعامد عليها ، وتسمح بتقسيم الأراضى إلى قطع ، ويحيط بالحى شوارع شبة دائرية تكاد تشكل حدودا لهم .

أما الحى الثانى المخصص للإسكان الإقتصادى والمناطق الحرفية، فيقع فى شمال الضاحية، ويتوسطه ميدان الجامع، ويصل هذا الحى بالحى الأول عن طريق شارع هارون الرشيد وهو إمتداد لشارع الأهرام .

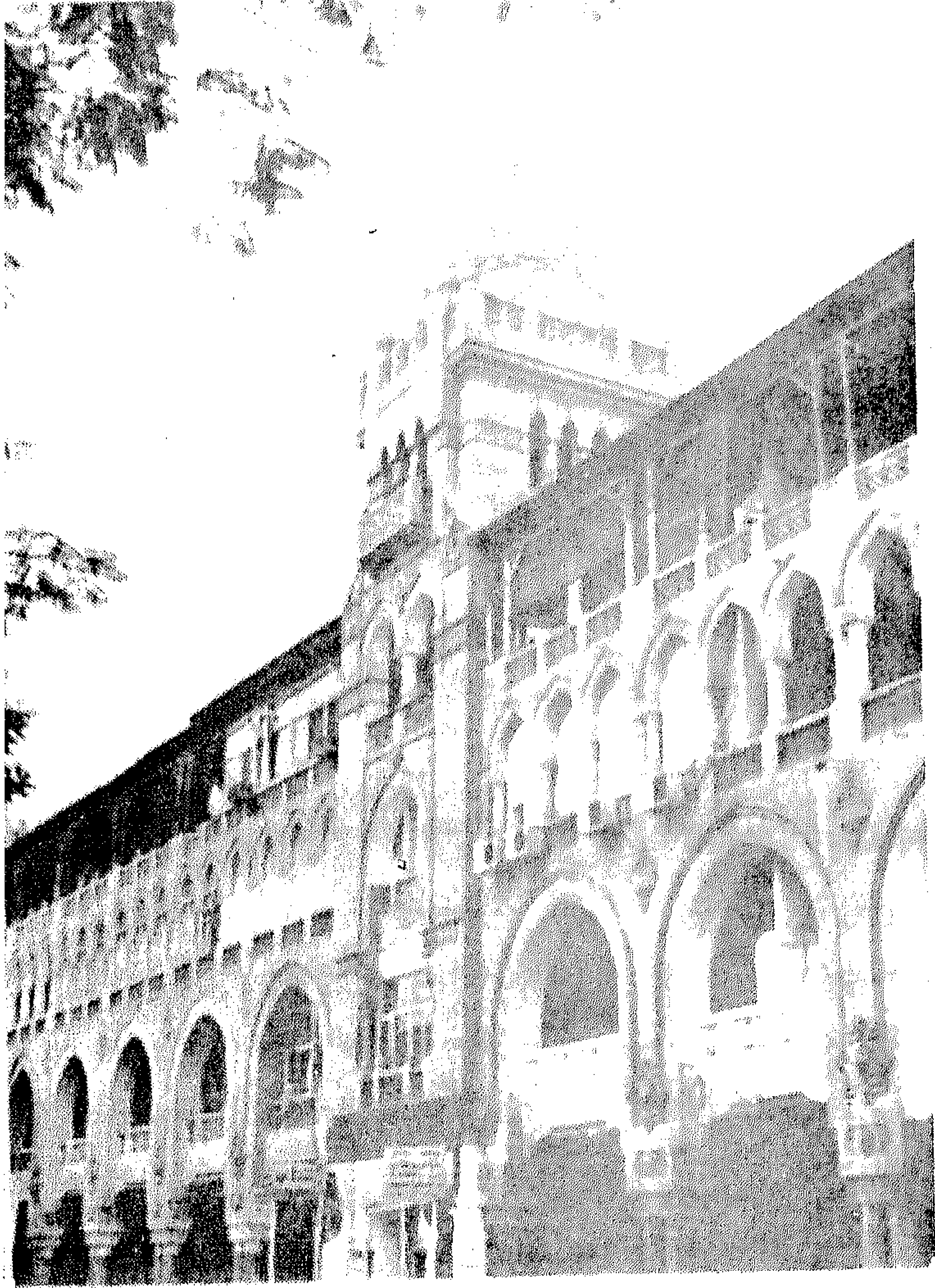
إهتمت الشركة فى المرحلة الأولى بصفة خاصة بالنواحى المظهرية والجمالية للمشروع بإعتبارها من عناصر الدعاية لها ، فتميزت واجهات المبانى سواء المبانى العامة أو السكنية بطابع مقتبس من الطراز المعمارى الإسلامى فى زخارفه وعقوده وبواكيه ، بل حتى فى مآزنه التى زينت أسطح العمارات ، وقد نجح المشروع فى إعطاء الضاحية طابعا مميزا عرفت به يجمع بين المظهر العربى للمبانى وبين إحتياجات الحياة ووسائل الراحة العصرية شكل (٥٥) .

وبدأت الشركة تنفيذ مشروعات بناء مساكن فى الحى الأول وعهدت إلى بعض المعماريين ببناء فندق هليوبوليس وكاتدرائية البازليك الكبيرة والقصر الهندى وبعض العمارات ، كما شجعت الشركة الأهالى على شراء الأرض على اقساط بفوائد بسيطة ، وأرفقت بعقود بيع الأراضى الإشتراطات الخاصة بتنظيم المبانى من ناحية أحجامها وطابعها المعمارى وألوانها ، كما إحتفظت الشركة لنفسها بحق دراسة المشروعات قبل البناء والموافقة عليها أو رفضها إذا ما كانت مخالفة لشروط البناء أو كانت مصدر إساءة للمظهر العام للضاحية سواء من ناحية مظهرها أو لونها ، ضمانا لتنفيذ هذه الإشتراطات ظلت عقود البيع مؤقتة ، ولا تصبح نهائية إلا بعد الإنتهاء من البناء ومراجعته بمعرفة أجهزة الشركة الفنية .

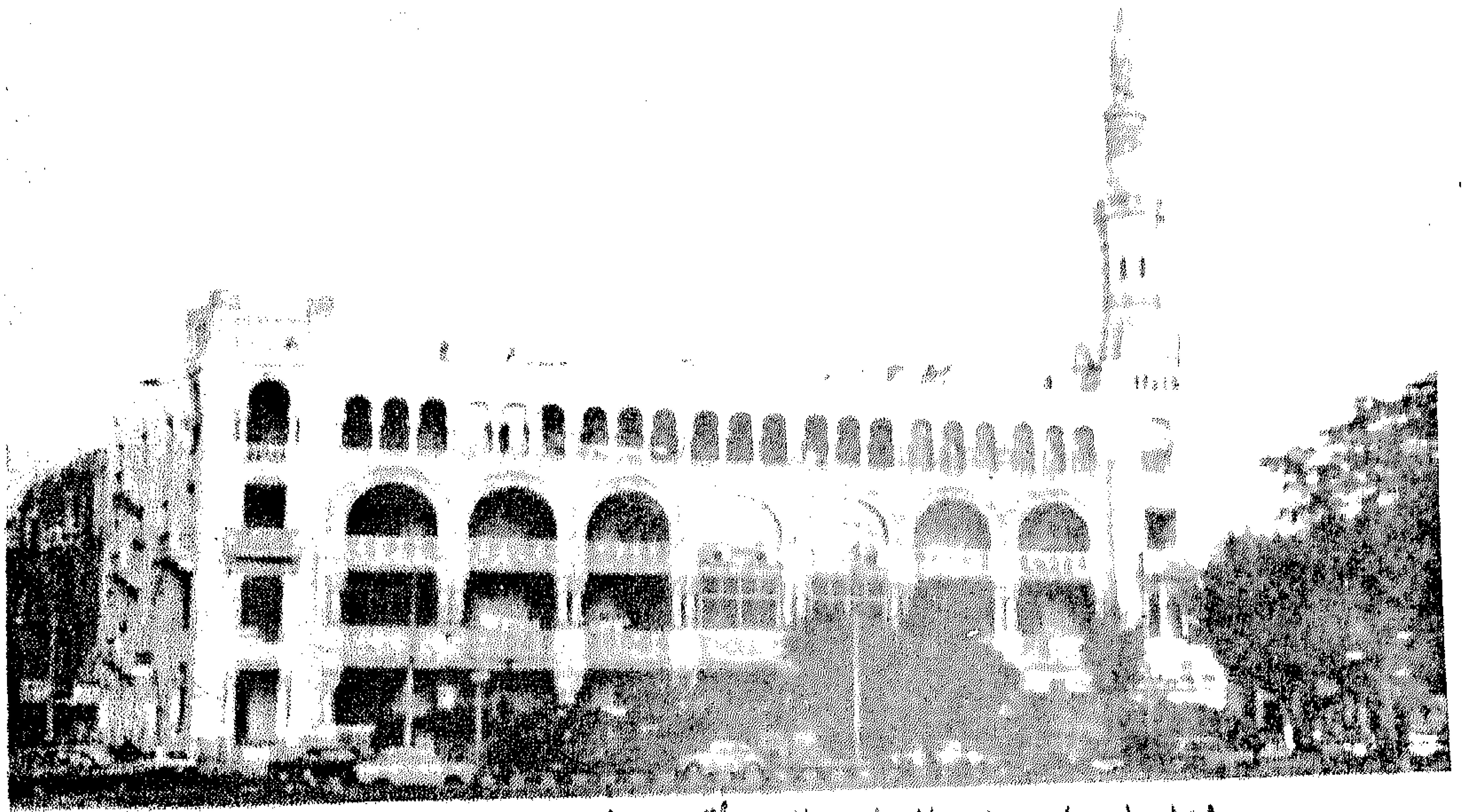
وكانت هذه الشروط موضع إشراف دقيق لضمان التنسيق بين مبانى الشركة والمبانى التى يقيمها مشترو الأرض ، وكان الحزم فى تطبيق الإشتراطات ومتابعة رقابتها من أهم أسباب إحتفاظ ضاحية مصر الجديدة بمستوى حضارى ومعمارى ممتاز ، وقد حققت هذ السياسة نجاحا كبيرا فى تحقيق بيئة صحية هادئة وجميلة .

ولضمان الشركة إستمرار نشاطها ورغبة منها فى الحصول على أكبر مساحة ممكنة لمزاولة هذا النشاط رغبت الشركة فى الحصول على إمتداد حق إمتيازها ، فطلبت من الحكومة شراء مساحة ضعف السابق شراؤها – ١١٩٠٤ فدان – بمبلغ ١١٩٠٤ جنيها حسب ما نص عليه عقد البيع الأول .

وبعد إستقرار المشروع ونجاحه حاولت الشركة التخلص من بعض قيود الإمتياز الأول – ووافقت الحكومة على إلغاء البنود الخاصة بهذه القيود وخضعت حركة التعمير للائحة جديدة عرفت باسم "إتفاقية١٩٣١"



مصر الجديدة



شكل (٥٥) بعض المبانى التى أقيمت فى بداية إنشاء الضاحية

تناولت الأحياء الجديدة والشوارع والميادين والمتنزهات والمباني تاركة فكرة الواحات رغم ما تميزت به من طابع فريد ، ضمت الإتفاقية ٣ ابواب خاصة بتقسيم الأراضى وأبعاد الشوارع ونسب الإستعمال وأبعاد المباني والأعمال الصحية ، ويوضح (٥٦) مراحل تنفيذ الضاحية ومخطط لمجاورة سكنية بها .

الإشتراطات البنائية الخاصة

كان من أهم الأسباب التى أدت إلى نجاح ضاحية مصر الجديدة وإزدهارها فى بدايتها كما ذكر سابقا هو التشدد والجدية فى تطبيق إشتراطات البناء الخاصة بها ، ويمكن تلخيص هذه الإشتراطات فى الآتى :

أ- بالنسبة لتخطيط الشوارع وتقسيم الأراضى :

١- كل قطعة أرض معدة لإقامة بناء عليها ، يجب أن تكون محددة بشارع من جهة واحدة على الأقل .

٢- لا يرخص بالمصانع إلا فى المناطق المعدة لذلك (الحى الصناعى) .

٣- الطرق العامة لا يقل عرضها عن ١٠ متر (مع ملاحظة أن هذا تم قبل إنتشار السيارة) .

٤- حافة الأفاريز تأخذ قوس دائرة عند تقابل الشوارع ، بنصف قطر لا يقل عن ٧م .

٥- يراعى تجنب الإنحدارات الزائدة فى الطرق العامة .

٦- يتعين توصيل المجارى لكل الوحدات من قبل الشركة على نفقة الحكومة .

ب- بالنسبة لإستعمالات الأراضى : فى مجال إستخدامات أرض الضاحية تخصص النسب الآتية :

١- ١٠٪ للأودية التى تحتفظ ببيئتها الصحراوية بعرض متوسط ٢٠٠ متر (نقصت فيما بعد) .

٢- ٤٪ للمتنزهات الكبرى لا يقل مسطح كل منها عن ١٢ هكتار .

٣- ٤٪ للحدائق العامة والملاعب بحيث يتراوح مساحة كل منها من ٤٠٠٠ - ١٠٠٠٠م^{٢} .

٤- ٣٠٪ للشوارع والميادين .

٥- ٥٢٪ لتقسيمات الأراضى .

جـ - بالنسبة لأبعاد المباني وتنسيقها:

١- القطع : تتراوح مساحة قطعة الأرض بين ٣٠٠ - ٥٠٠م^{٢} وقد تصل الى ٨٠٠م^{٢} فى بعض الحالات.

٢- لا يجوز تقسيم قطعة الأرض أو إقامة أكثر من بناء واحد عليها .

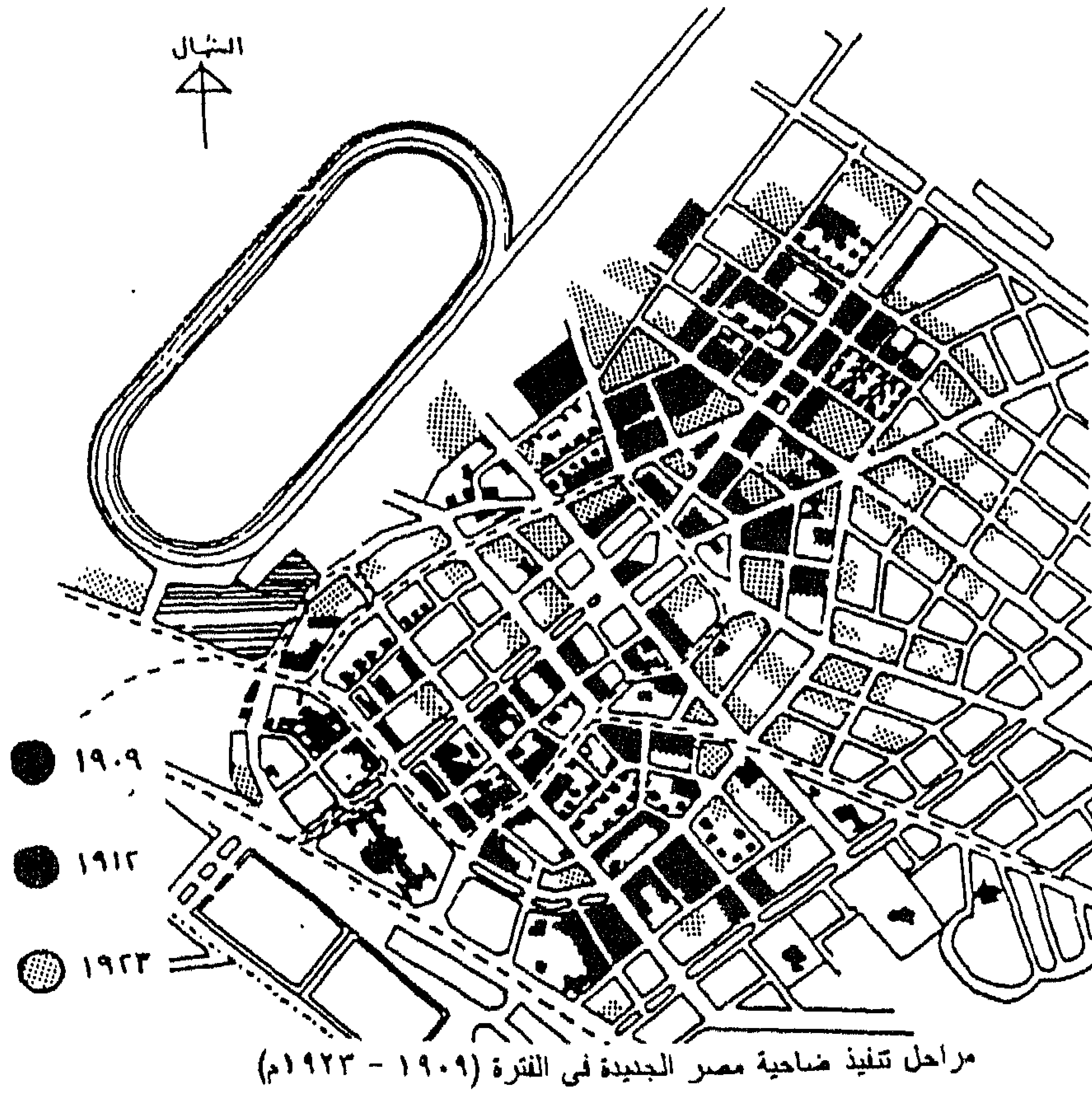
٣- لا يجوز إقامة مباني أو منشآت أو تعديلها أو توسيعها إلا بعد موافقة الشركة عليها .

٤- لا تزيد نسبة إشغال المباني المقفلة عن ٥٠٪ ويمكن إضافة ١٠٪ من المباني غير المقفلة .

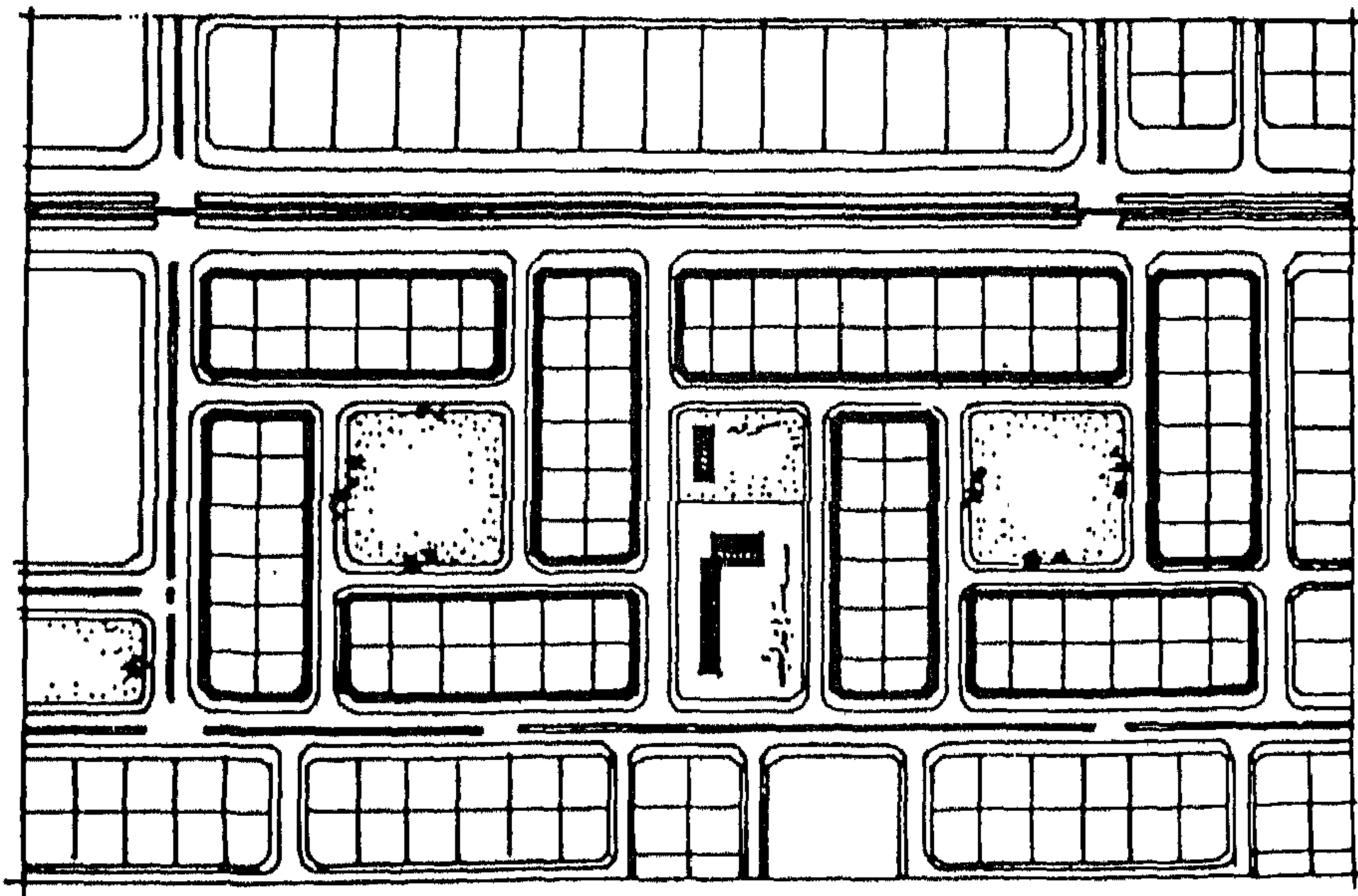
٥- إرتفاعات المباني : لا تزيد الإرتفاعات فى مختلف المناطق عن الآتى :

- مناطق محدد إرتفاعها بـ ١٢,٥م (دور أرضى + ٣ أدوار) .

- مناطق محدد إرتفاعها بـ ١٥م (دور أرضى + ٤ أدوار) .



مراحل تنفيذ ضاحية مصر الجديدة فى الفترة (١٩٠٩ - ١٩٢٣م)



مجاورة سكنية بالمنطقة الخامسة بمصر الجديدة

شكل (٥٦) مراحل تنفيذ الضاحية وتخطيط مجاورة سكنية

- مناطق محدد إرتفاعها بـ ١٦م (دور ارضى + ٤ أدوار) .
- مناطق محدد إرتفاعها بـ ٢٠م (دور ارضى + ٥ أدوار) .
- مناطق محدد إرتفاعها بـ ٢٤م (دور ارضى + ٧ أدوار) .

ويلاحظ أن أقصى إرتفاع مسموح به فى جميع مناطق مصر الجديدة لا يزيد عن ٢٤ متر .

٦- مسافات الردود :

الأمامية : لا تقل عن ٤م وفى بعض المناطق ٢,٥م .

الجانبية : لا تقل عن ٤م وفى بعض المناطق ٢,٥م .

الخلفية : لا تقل عن ٤م وفى بعض المناطق ٢,٥م .

٧- الأبراج : مسموح ببروز أبراج داخلية (داخل منطقة الردود) لا يزيد طولها عن نصف طول الواجهة بعد إرتفاع ٢,٥م من منسوب الأرض كالآتى :

- بروز أمامى لا يزيد عن نصف الردود بحد أقصى ٢م .
- بروز جانبى وخلفى لا يزيد عن ١,٢٥م لردود ٤م ، ٠,٦م لردود ٢,٥م .

٨- البلكونات : مسموح ببروز بلكونات مكشوفة داخل منطقة الردود بعد إرتفاع ٢,٥م من منسوب الأرض كالآتى :

- بروز أمامى لا يزيد عن نصف الردود بحد أقصى ٣م .
- بروز جانبى وخلفى لا يزيد عن ١,٢٥م لردود ٤م ، ٠,٦م لردود ٢,٥م .

٩- الغرف السكنية لا يقل مسطحها عن ١٢م^{2} .

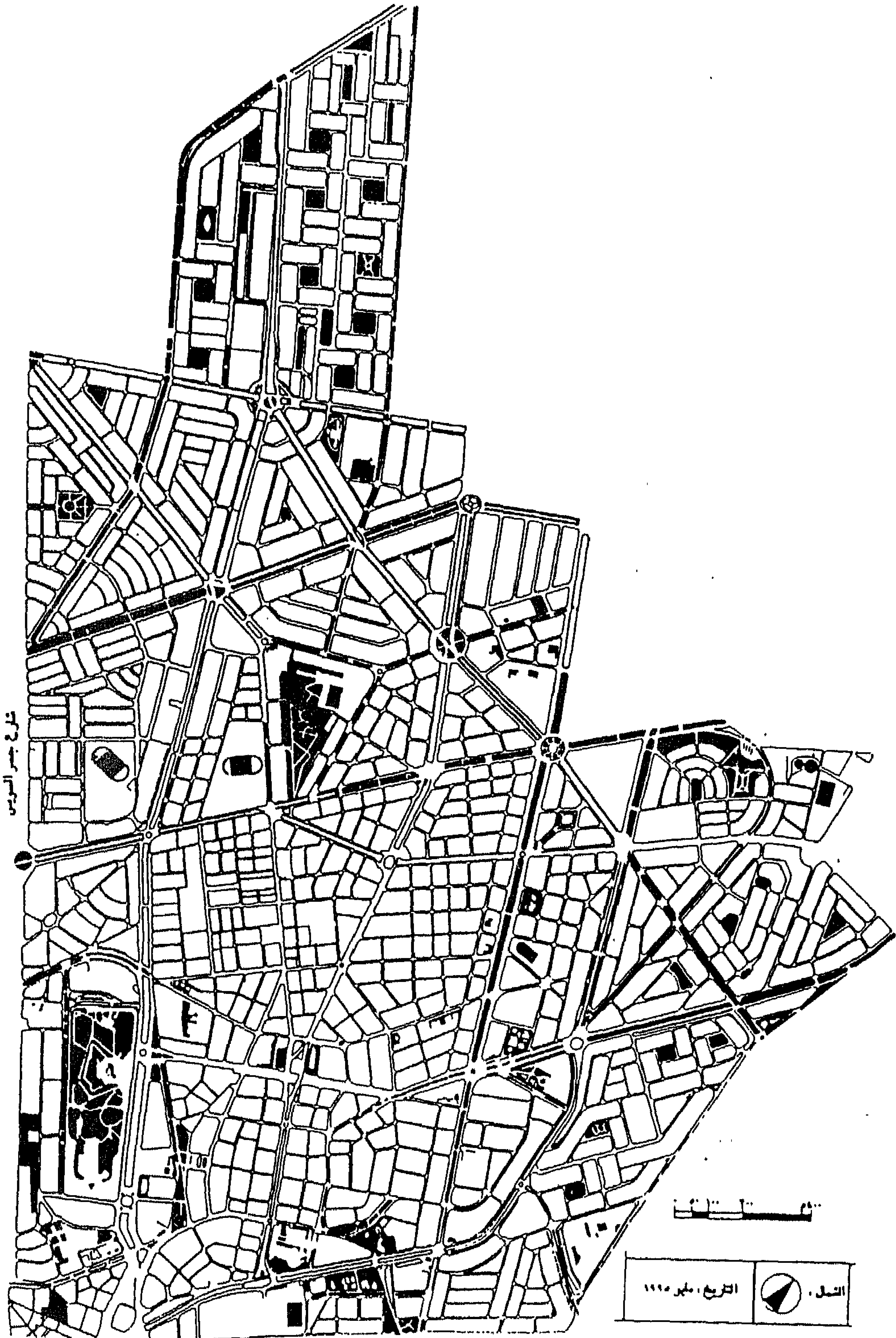
١٠- الأسوار البنائية : يجوز إقامة أسوار بنائية كالآتى :

- على الشارع بإرتفاع لا يزيد عن ٣م بحيث لا يحجب الرؤيا بعد ١,٢٥م .
- على الجار بإرتفاع لا يزيد عن ٣م بحيث لا يحجب الرؤيا بعد ١,٨م .

١١- الجراج وغرف البواب : يجوز بناء جراج بمسطح ٢٤م^{2} وغرفة للبواب بمسطح ١٢م^{2} .

ويوضح شكل (٥٧) المخطط العام للضاحية .

وفى ديسمبر ١٩٦٠ صدر قرار جمهورى بتصفية شركة سكك حديد مصر الكهربائية وواحات عين شمس ثم إنشئت شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير .



شكل (٥٧) المخطط العام لضاحية مصر الجديدة

ضاحية المعادى
Maady

بدأ فى عام ١٨٧٣ أول خط سكة حديد فرعى بين ميدان صلاح الدين بالقلعة إلى حلوان ، عرف بإسم "خط سوارس" ، وفى عام ١٨٨٨م اصدر الخديوى توفيق أمر ببناء خط سكة حديد جديد رئيسى يخدم مدينة حلوان – التى تألقت وأصبحت سكنا للصفوة لما تتمتع به من هواء نقى وعيون كبريتية ، وأنشئ لها مجلس إدارة يرأسه "فيليكس سوارس" وسمى هذا الخط بسكة حديد حلوان وتوقف خط سوارس .

وقد لعب الخط الجديد دورا أساسيا فى ميلاد فكرة إنشاء ضاحية المعادى ، التى تقع شرق النيل جنوب القاهرة ، وكانت عبارة عن أرض زراعية ومزارع شاسعة ، بها قرية صغيرة تقع على بعد ٣كم شمال طرة ، سمى قرية "معادى الخبيرى" .

إشترى سوارس ١٣٨ فدان غرب السكة الحديد كما إشترى كثير من الأجانب مساحات كبيرة فى موقع المعادى ، وفى عام ١٩٠٤م تأسست "شركة الدلتا للأراضى" وحصلت على إمتياز تعمير المعادى كضاحية منفصلة عن القاهرة .

بدأت الشركة فى شراء أراضى بمنطقة المعادى كما إشترت الـ١٣٨ فدان ملك سوارس كما ذكر سابقا، وأصبحت معظم أراضى المنطقة ملكا للشركة ، خصصت منها للإسكان ٣٠٢ فدان بيانها كالأتى * :

- ١٤٣ قطعة مساحة كل منها ٢ فدان قسمت كل قطعة إلى ثمانية قطع للبناء عليها مساحة كل منها ربع فدان – ١٠٥٠م٢ – (٣٠ × ٣٥ متر) – إجمالى المساحة ٢٨٦ فدان .
- ١٣٧ قطعة مساحة كل منها ٥٠٠م٢ – إجمالى المساحة ١٦ فدان تقع فى الركن الجنوبى الغربى للمعادى.
- أما باقى مساحة الأرض فخصصت للشوارع والميادين والحدائق والمناطق المفتوحة .
- ويتضح من هذا أن حوالى ٩٥٪ من إجمالى عدد قطع التقسيم مساحة كل منها ١٠٥٠م٢ و٥٪ بمساحات ٥٠٠م٢ للقطعة وهى مساحات كبيرة لإقامة وحدات سكنية عليها تؤهل لإقامة حى سكنى راقى .

التخطيط

اتبع فى تخطيط ضاحية المعادى نفس الأسس التى سبق إتباعها فى مدينة الخرطوم فى السودان ، بعد ثبوت نجاحها ، قام التخطيط على أساس ميدان رئيسى – ميدان المحطة – تشع منه الشوارع الرئيسية فى كل الإتجاهات ، لتصب فى ميادين فرعية تشع منها بدورها شوارع فرعية ، ثم طبق فوق هذه الشبكات الإشعاعية شبكة تربيعية من الطرق المتعامدة رأسيا وأفقيا شكل (٥٨) .

---

* هالة سعد الدين مكاوى : العلاقة بين خصائص العمران والخصائص الاجتماعية الثقافية للسكان. دراسة تطبيقية لمنطقة المعادى . رسالة دكتوراه - كلية التخطيط العمرانى – جامعة القاهرة ١٩٩٥ .

المخطط العام للمعادى فى أواخر العشرينات

المصدر: خريطة شركة الدلتا للأراضى : ١٩٢٩

شكل (٥٨) المخطط العام لضاحية المعادى فى أوائل العشرينات

وأعدت الشركة كراسة للإشتراطات البنائية ، تضم أسس البناء فى الضاحية ، فحددت الحد الأقصى لإرتفاع المساكن ١٥ مترا والنسبة القصوى للمساحة المبنية على قطعة الأرض بالنصف (٥٠٪) على الا تقل المسافة بين المنزل والحدود المطلة على الطريق عن ٣ متر ولحدود المطلة على الجار ٥ متر ، كما حددت كراسة الإشتراطات مواصفات المسكن ، فوحدت لون الحوائط الخارجية – حيادى Neutral ، وشيش النوافذ – إما أخضر أو أحمر أو حيادى ، مع ضرورة الحصول على موافقة الشركة على الألوان .

كما حددت الكراسة الحد الأقصى لإرتفاع أسوار الحدائق بمترين ، بحيث لا يزيد إرتفاع قاعدة السور المبنية بالطوب أو الحجر عن نصف متر وباقى السور من أغصان الشجر ، مع السماح ببناء جراج لا تزيد مساحته عن ٢٥م٢ بإرتفاع لا يزيد عن ٣ متر ، على ألا يتم البدء فى تنفيذ أى تصميم إلا بعد إعتماده من الشركة .

أما المحلات التجارية فقد خططت فى منطقة تقع فى الجانب الغربى من الطريق الموازى لخطة سكة حديد حلوان .

ووضعت الشركة برنامجا لتسويق قطع الأرض للبناء عليها عن طريق قروض على أقساط طويلة وبفوائد وشروط ميسرة .

وبعد إعتماد المخطط بدأت الشركة فى إنشاء الطرق وتحضير برنامج لتحسين المواقع وتحضير الضاحية فى ضوء عوامل المناخ والبيئة السائدة ، ثم قامت ببناء مساكن متفرقة من حجر الجير والأسقف الخشبية والبياض الخارجى فطيسة ، وكانت المساكن للإيجار فى بداية الأمر ثم تحولت إلى تمليك ، ثم ركزت الشركة على المنطقة المركزية على الطريق الرئيسى .

فى ١٩٠٩ تم إفتتاح محطة سكة حديد المعادى كما أنشئ طريق المعادى القاهرة مما ترتب عليه إرتفاع أسعار الأرض حيث وصل سعر المتر المربع إلى ثلاثين قرشا ، وكانت العلامات المميزة فى هذه الفترة هى الكنيسة والدير ذى القباب الثلاثة ودير سانت شارلز الذى بناه الألمان لتقاعد الراهبات العجائز وعدد من الفيلات – حوالى ٦٠ فيلا ، وكان معظم السكان بريطانيون ومن الأعضاء البارزين فى الشرطة والجيش والبنوك والخبراء الماليين والمدرسين ، ثم بدأ ينتقل إليها بعض سكان حلوان من الأمراء والباشوات، وأصبحت المعادى الضاحية الحدائقية بدون منافس .

وتحولت الحقول الزراعية فى منطقة دجلا إلى بساتين جوافة وعنب ومانجو وتفاح وخوخ وزرعت بعض القطع الخالية بأشجار الكافور والجازورينا التى شكلت غابة جميلة ، وكانت الحدائق والعناية بها جزء مكمل للمعادى ، ومنذ عام ١٩٢١ بدأت مسابقة سنوية لأجمل حديقة وأجمل رصيف .

إنعكست طبيعة السكان الأوائل على العمران وعلى طابع الحياة اليومية ، ووضعت الشركة إطار التنمية وجاء الإنشاء نتاج للذوق والطابع الشخصى ، المعادى فى صورتها الأولى إبداع لأفراد ينشدون حياة أفضل ، فكانت المبانى فى هذه الحقبة فيلات تحيط بها حدائق واسعة ذات طابع إنجليزى ، وكانت الأصوات

المألوفة فى الضاحية الهادئة هى أصوات البيانو ومضارب التنس ، بالإضافة إلى أصوات الطيور والخيل ونقيق الضفادع والقطط والكلاب .

وفى الثلاثينيات أستطاع سكان المعادى الهروب من الطابع المعمارى الذى فرضته الشركة فظهرت أنماط معمارية جديدة كعمارة البحر المتوسط والعمارة المغربية والعمارة النورماندية كما ظهرت الأكواخ ذات الطابع السويسرى بجوار الطابع الإنجليزى الهندى Anglo-Indian ذات التراسات الواسعة والبرجولات مما زاد من جمال الضاحية ورونقها .

ولما أنشئ نادى المعادى (على مساحة ١٥٠ فدان) كانت إشترطات الإنضمام لعضوية النادى متشددة خصوصا لغير الإنجليز ، ثم توالى إنشاء المبانى العامة كالمدارس والمستشفيات ودور العبادة بجانب المبانى السكنية .

وبعد الحرب العالمية الثانية إشترت الشركة حوالى ٢٥٠ فدان لإمتداد الضاحية عليها وخططتها وتم وضع كراسة إشتراطات بنائية للمناطق الجديدة ، التى لم تختلف كثيرا عن الإشتراطات الأصلية ، فكان الحد الأقصى للإرتفاع ١٥م .

ووصل عدد السكان فى الستينيات نحو ٨٣ الف نسمة بكثافة سكانية ١٢٠٠ نسمة/هكتار .

وفى يوليو ١٩٦١ أممت الدولة "شركة الدلتا للأراضى" ، وكان للتأميم أثره على عمران الضاحية حيث بدأت تظهر المبانى ذات الإرتفاعات ٣ ، ٤ أدوار بعد أن كانت المبانى فيلات دورين ، وفى السبعينيات وبعد الأخذ بسياسة الإنفتاح الإقتصادى التى أدت إلى تغيرات إقتصادية وإجتماعية جذرية فى المجتمع المصرى) حدث فى ضاحية المعادى تطورات وتغيرات سريعة وغريبة منها :

- إمتدا العمران فى كل الإتجاهات بمعدلات سريعة دون تطبيق كراسة الإشتراطات البنائية .
- ظهور المبانى المرتفعة أكثر من ٥ دوار والتى وصلت فى بعض الحالات إلى أكثر من ٢٠ دورا .
- الإرتفاع بدور أو أكثر فوق المبانى القائمة .
- هدم الفيلا وبناء برج سكنى أو أكثر مكانها .
- فقدت الضاحية طابعها الهادئ المتميز بإستثناء مناطق محددة لازالت تحتفظ بطابعها القديم .
- ظهور أنماط معمارية جديدة تفاخرية أو تفتقر إلى النواحى الجمالية .
- ساعد على ضياع الطابع المعمارى للضاحية زحف المحلات التجارية على المناطق السكنية الهادئة .
- قدوم بعض أفراد من الطبقات تحت المتوسطة للسكن فى المعادى رغبة فى الإرتقاء الإجتماعى .

مدينة الأوقاف (المهنديسن)
Mohandesseen

تقع مدينة الأوقاف غرب نهر النيل – وقد كانت الضفة الغربية لهذا النهر حتى نهاية القرن الماضى أراضى زراعية بها تجمعات عمرانية قروية صغيرة مثل : بولاق الدكرور والعجوزة القبلية والبحرية والوسطى وميت عقبة ، وكلها كانت قرى صغيرة .

وبعد إنشاء كوبرى إمبابة الخاص بسكك حديد الوجه القبلى والكبارى الأخرى التى تربط بين الضفتين، إنتشرت حركة العمران بسرعة ، مما جعل الحكومة المصرية فى ذلك الوقت تسارع بإعلان انشاء مدينة الأوقاف ، كضاحية تعد إمتداد لعمران القاهرة ، وذلك خوفا من تكرار تجربة بولاق الدكرور التى نشأت ونمت عشوائيا متحدية كل قوانين تنظيم العمران حتى أصبحت أمرا واقعا يستحيل تغييره أو حتى محاولة تحسينه ، فعهدت الحكومة إلى الإدارة الهندسية لوزارة الأوقاف بتخطيط المنطقة وأصدرت بها مرسوم ملكى نشر فى جريدة الوقائع المصرية فى ٩ أكتوبر ١٩٤٤ .

وقد قسم المخطط الإبتدائى المنطقة إلى خمس مناطق شكل (٥٩) :

أ- المنطقة الأولى (أ ، ب) مخصصة لإنشاء المساكن الخاصة – الفيلات .

ب- المنطقة الثانية مخصصة لإنشاء عمارات سكنية فقط، ولا يسمح فى هذه المنطقة بفتح محلات تجارية أو صناعية .

جـ- المنطقة الثالثة مخصصة لإنشاء عمارات سكنية يسمح فيها بفتح محلات تجارية ومكاتب وعيادات للأطباء ومحال عامة ودور ملاهى وجراجات عامة ومحطات بنزين ومؤسسات حكومية أو حرة أو غير ذلك مما يدخل فى هذا النوع .

د- المنطقة الرابعة مخصصة – بجانب ما خصصت له المنطقة الثالثة-لإنشاء المخازن التجارية والمصارف والملاهى المختلفة إلى غير ذلك مما يدخل فى هذا النوع .

هـ- المنطقة الخامسة مخصصة للمنشآت الصناعية الخفيفة وذلك كل فى حدود ما تقضى به اللوائح والقوانين .

و- إذا رؤى إختيار أماكن فى الأماكن المختلفة لإنشاء مدارس أو مستشفيات فيكون هذا الإختيار خاضعا لموافقة وزارة الأشغال العمومية .

وقد نص المرسوم الملكى على أن مساحات الأراضى المخصصة للطرق والميادين والحدائق العامة طبقا للرسم التخطيطى فى حدود ثلث جملة مساحة أرض التقسيم . كما نص على مجموعة من إشتراطات البناء للمناطق الخمس :

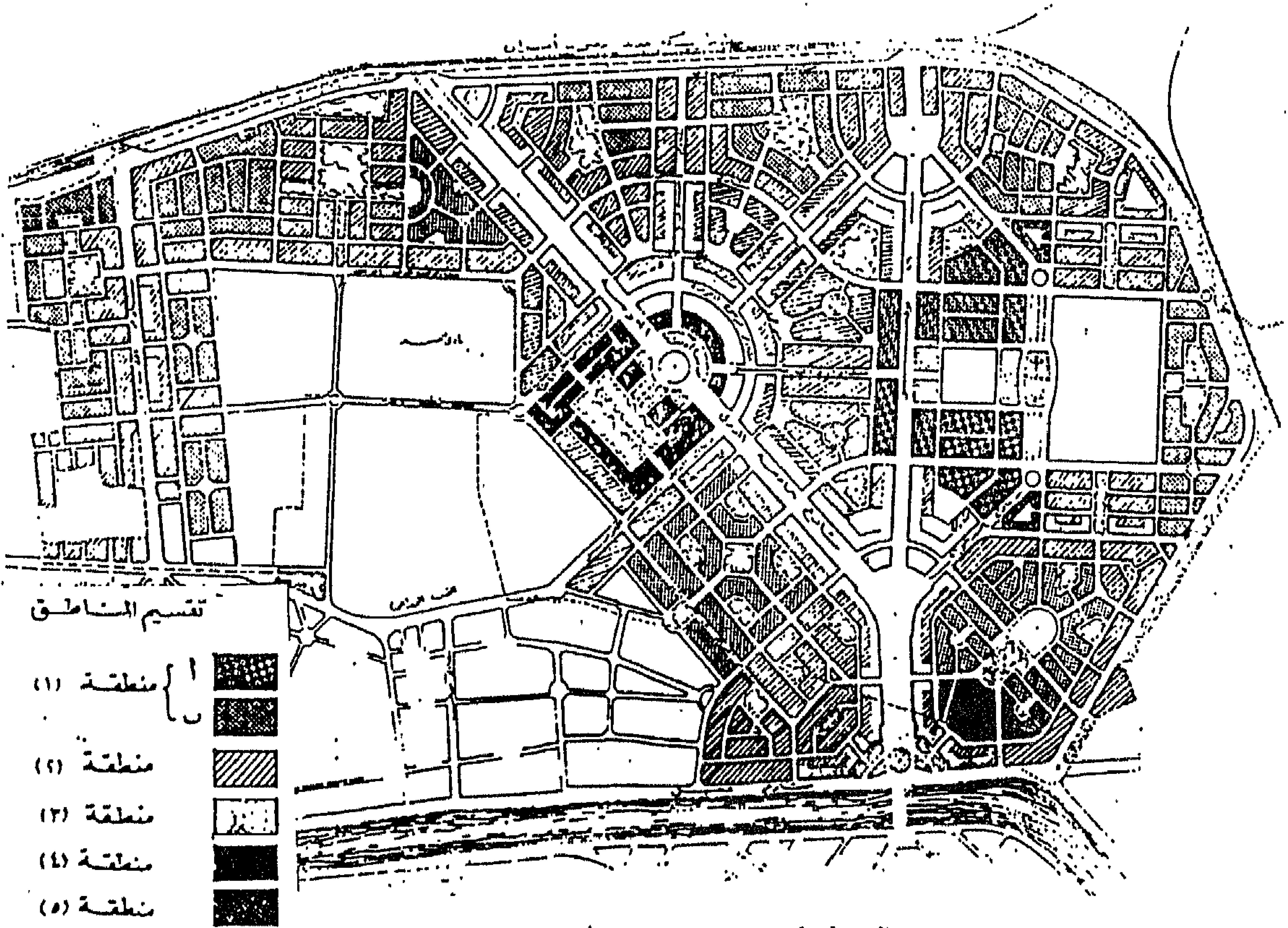
فبالنسبة للمنطقة الأولى

١- لا يجوز أن تشغل المبانى المقفلة أكثر من ثلث مساحة القطعة التى ستقام علها .

٢- لا يجوز أن تكون المبانى أكثر من دورين فوق البدروم ولا يجوز أن يزيد إرتفاعها بما فى ذلك غرفة



الموقع العام لمدينة الأوقاف



التخطيط المبدئى لمدينة الأوقاف (المهندسين)

شكل (٥٩) الموقع العام لمدينة الأوقاف والتخطيط المبدئى لها

السطوح والدورة عن ١٥ متر .

٣- لا يجوز فى الجزء (أ) من المنطقة الأولى أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجانبين عن ثلاثة أمتار ، وبين حد النباء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار .

ولا يجوز فى الجزء (ب) من المنطقة المذكورة أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من أحكام هذه الفقرة القطع الركنية .

وبالنسبة للمنطقة الثانية

١- لا يجوز أن تشغل المبانى المقفلة أكثر من نصف مساحة القطعة التى تقام عليها إذا كان الإرتفاع الكلى لا يزيد عن خمسة عشر مترا ونصف المتر ولا أكثر من ثلث مساحة القطعة إذا زاد الإرتفاع الكلى عن خمسة عشر مترا ونصف المتر .

٢- لا يجوز أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من ذلك القطع الركنية .

وبالنسبة للمنطقة الثالثة والرابعة والخامسة

١- لا يجوز أن تشغل المبانى المقفلة أكثر من ٦٠٪ من مساحة القطعة التى ستقام عليها إذا كان الإرتفاع الكلى للمبنى لا يزيد ١٥,٥ مترا أو ٥٠٪ من مساحة القطعة إذا زاد الإرتفاع الكلي للمبنى عن ١٥,٥ مترا .

٢- لا يجوز أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من ذلك القطع الركنية .

وأضيفت إلى هذه الإشتراطات إمكانية إضافة مبان غير مقفلة كالشرفات والسلالم بشرط الا تزيد مساحة المبانى غير المقفلة عن ٥٪ من المساحة الكلية ، وكذا إقامة سور حول قطعة الأرض المقام عليها المبنى على الا يزيد إرتفاعه عن ١,٨ مترا ويشترط فى الأسوار المطلة على الطرق والميادين ألا يزيد إرتفاع الجزء المبنى عن ١,٢م .

ويتضح من ذلك أن تخطيط المنطقة روعى فيه ألا يزيد إرتفاع المبانى عن ٣ أدوار بالإضافة إلى البدروم وبحد أقصى ١٥,٥م ماعدا العمارات الواقعة على الشوارع الرئيسية ، وهى : جامعة الدول العربية ، و٢٦ يوليو ، وأحمد عرابى ، فيمكن أن تتبع قانون تنظيم المبانى على ألا يزيد مسطح البناء عن ٥٠٪ .

وقد قام المهندس محمود رياض مدير الإدارة الهندسية لوزارة الأوقاف فى ذلك الوقت بتخطيط مدينة الأوقاف على مسطح ٦٥٠٠ فدان كانت تعرف بأرض وقف سنان باشا ومحمد سعيد باشا التابعة للأوقاف .

وبدراسة وتحليل إشتراطات البناء التى قامت عليها المدينة ونسبها إلى الكثافة البنائية نجد أن هذه الكثافة فى المدينة كانت (١) وهى تعطى كثافة سكانية قدرها ١٠٠ نسمة/فدان وعلى هذا الأساس صممت مرافق المدينة من صرف صحى ومياه وكهرباء وطرق .

وهكذا نجد أنه بموجب المرسوم الملكى كانت مدينة الأوقاف فى البداية تخضع لمجموعة من القوانين والإشتراطات التى بنيت على أساسها وأعطتها طابعا مميزا عن بقية المناطق مثل منطقة الدقى التى كانت تتبع شركة الجيزة وكذا منطقة الروضة التى لم يكن لها مرسوم ملكى فحدث فيها الكثير من التعديات مثل البناء على حد الطريق وعدم وجود إشتراطات للإرتفاعات .

- ومع بداية الستينيات وبالتحديد سنة ١٩٦٤ طالبت بعض الجمعيات والنقابات المالكة لمناطق فى مدينة الأوقاف بتغيير بعض الإشتراطات الخاصة بالبناء فقام الوزير المختص فى ذلك الوقت بتغيير هذه الإشتراطات منها جعل البناء على نصف قطعة الأرض أسوة بمدينة مصر الجديدة ، كما سمح بزيادة الإرتفاع إلى خمسة أدوار طالما أنه فى حدود الخمسة عشر مترا ونصف المتر المصرح بها فى الإشتراطات، وترتب على ذلك أن إرتفعت الكثافة البنائية فى المدينة إلى (٢,٥) بينما كانت الخدمات والمرافق العامة مصممة ومنفذة على أساس كثافة بنائية (١) مما أدى إلى زيادة التزاحم والتكدس ومشاكل المرور .
- ومع بداية السبعينيات تم تغيير عدد الأدوار فى مدينة الأوقاف من ٥ إلى ٧ أدوار بارتفاع ٢١ متر كحد أقصى بدعوى وجود مشكلة الإسكان كما جعل وزير الإسكان فى ذلك الوقت سلطة تعلية الأدوار من سلطة المحافظين بعد أن كانت قاصرة عليه فقط هربا من الضغوط السياسية والشعبية .
- كما تم التحايل على موضوع البناء على نصف مسطح الأرض بالسماح للمالك(طالما هو ملتزم بترك ٣ متر من الجوانب و٥ متر من الجهة الخلفية) بالبناء على بقية الأرض حتى ولو زادت عن نصف مسطحها
- وفى منتصف السبعينيات ومع تزايد التعديات والإستثناءات سمح بإستثناء جديد وهو السماح لملاك الأراضى المطلة على الشوارع التى بها حديقة بوسط الشارع بمضاعفة عدد الأدوار مقابل دفع غرامة تعادل نصف قيمة الأرض المبنى عليها – مما ترتب عليه زيادة الكثافة البنائية وعدد السكان على قطعة الأرض إلى الضعف .
- ونتيجة لهذا الإستثناء تحايل الملاك العاديين وقاموا بالتعدى على القانون العام حيث ضاعفوا من إرتفاعات مبانيهم عل أساس وضع البلدية والمحافظة أمام الأمر الواقع بحيث يصعب إزالة الأدوار المخالفة والدخول فى مصالحة مع المحافظة ودفع الغرامة المقررة وهى نصف قيمة الأرض .
- وهكذا مع تزايد التعديات وتقنينها وكذا صدور قانون تجزئة الأرض بدعوى الإشتراكية أدى كل ذلك إلى زيادة الكثافةالسكانية بدرجة رهيبة حيث قسمت بعض القطع إلى قطعتين كل قطعة تقام عليها عمارة بعد أن كانت القطعتين قطعة واحدة مقام عليها فيلا .

وهكذا تحولت مدينة الأوقاف الراقية ذات السمتوى المعمارى والتخطيطى الممتاز إلى منطقة مزدحمة ممتلئة بالأبراج والعمارات الشاهقة والتى كانت مصممة فى البداية على أساس ألا يزيد عدد أدوار المبنى عن ٣ أدوار بأقصى إرتفاع ١٥ مترا .

ضاحية مدينة نصر
Nasr City

بدأت نشأة مدينة نصر فى أوائل الستينيات من هذا القرن وزادت معدلات توسعاتها فى الثمانينيات والتسعينيات ، نشأ على أساس تخطيط عمرانى فى أول الأمر على أساس مساحة محددة مقدارها ٦٣٠٠ فدان ، ثم تغيرت المساحة أكثر من مرة بإمتدادات وصلت إلى أكثر من خمسة أضعاف المساحة الأصلية .

تقع الضاحية فى المنطقة الصحراوية بين القاهرة وضاحية مصر الجديدة ، ذات منسوب مرتفع ومناخ مناسب ، وفى عام ١٩٥٩ صدر قرار جمهورى بإنشاء مؤسسة عامة لمدينة نصر ، تملكت بموجبه أرض المنطقة ، وخولت السلطات اللازمة لتعميرها بما فى ذلك إتخاذ الخطوات اللازمة مع السلطات العسكرية لإخلاء المنطقة من ثكنات القوات المسلحة ومعسكرات الجيش الإنجليزى الذى كان موجودا حتى ذلك الوقت ، وحددت لهذه المؤسسة أهداف يمكن تلخيصها فى الآتى :

١- إستغلال المنطقة المذكورة فى تخطيط العمران نحو الأرض الصحراوية .
٢- إزالة معسكرات الجيش البريطانى التى تنتشر بالمنطقة وإستغلالها فى أغراض العمران .
٣- إقامة المبانى الحكومية المطلوبة بالإضافة إلى الإسكان اللازم .
٤- توفير أرض مجهزة بالمرافق للبناء بأسعار معتدلة لتنفيذ مشروعات الإسكان المتوسط .
٥- اقامة منطقة سكنية متكاملة مستوفاة المرافق ومبانى الخدمات .

وفى بداية الستينيات جهز مخطط عام للمنطقة على مساحة ٦٣٠٠ فدان ، تنحصر بين شارع الخليفة المأمون شمالا ، ومصر الجديدة شرقا ، والعباسية غربا ، وتمتد جنوبا حتى تلال ما بين النهدين (شارع أفريقيا حاليا) وترتبط بالقاهرة بعدة محاور مثل إمتداد شارع رمسيس ، وشارع العروبة .

خططت الضاحية بإعتبارها منطقة ذات طابع خاص ، وإحتوى التخطيط على :

١- المدينة الأوليمبية ومنطقة الملاعب وتحتل منطقة القلب وتصب فيها معظم الطرق الواصلة إلى المنطقة الرياضية وتبلغ مساحتها ٤٨٠ فدان .
٢- منطقة السوق الدولية ومدينة الملاهى وتقع غرب المنطقة الرياضية بمساحة ١٧٥ فدان .
٣- منطقة إمتداد جامعة عين شمس فى المنطقة المواجهة للجامعة وعبر طريق الخليفة المأمون (مستشفى جامعة عين شمس التخصصى وكلية تجارة وغيرها) بمساحة ١١١ فدان .
٤- جامعة الأزهر جنوب المنطقة الرياضية ويفصلها عنها طريق صلاح سالم وتبلغ مساحتها ٣٠٠ فدان .
٥- منطقة تجمع المبانى الحكومية (وزارة التخطيط والجهاز المركزى للمحاسبات ...) على إمتداد طريق صلاح سالم بمساحة ١٢٥ فدان .
٦- ساحة ومنطقة العرض العسكرى والنصب التذكارى والمنصة .

٧- المناطق السكنية بمساحة ١٤٧٠ فدان .

أما بقية المساحة فهى عبارة عن طرق ومساحات مفتوحة وأرض فضاء .

المناطق السكنية : وضع لهذه المناطق السكنية مخطط عام يهدف إلى :

- توفير قطع للبناء عليها طبقا للمعدلات التخطيطية المناسبة لكل منطقة .
- تقسيم المساحة إلى مناطق فى حدود ١٠ آلاف نسمة لكل منطقة .
- تتراوح الكثافة السكانية لكل منطقة بين ٧٠ - ١٠٠ نسمة/فدان .
- توفير مساحات مناسبة لمبانى الخدمات والمساطحات الخضراء بين المناطق والأسواق المحلية والمجمعات الإستهلاكية ودور العبادة وغيرها .
- وضع إشتراطات بنائية خاصة بكل منطقة بما يكفل تنفيذ هذه الأهداف .

وقد خططت أربع مناطق سكنية بمساحة ١٤٧٠ فدان (٤٥٦ - ٩٣ - ١٦٠ - ٧٦١ فدان) ووزعت إستعمالات أرض الأربع قطع كما يلى :

- الإستعمالات السكنية تتراوح بين ٢٥ - ٤١٪ من إجمالى المساحة .
- الخدمات العامة والتجارية تتراوح بين ٨ - ٢٩٪ من إجمالى المساحة .
- المبانى الحكومية تتراوح بين ٥ - ٥٠٪ من إجمالى المساحة .
- الطرق والمتنزهات تتراوح بين ٢٥ - ٥٠٪ من إجمالى المساحة .

ووضعت إشتراطات بنائية خاصة لهذه المناطق منها :

١- الشوارع الرئيسية يتراوح عرضها بين ٥٠ - ١٠٠م والفرعية ٥٠م والداخلية بين ١٢ - ٥٠م .

٢- قطع الأرض : تتراوح المساحة للغالبية العظمى بين ٤٠٠ - ٧٠٠م٢ .

٣- لا يجوز تجزئة قطعة الأرض أو إقامة أكثر من بناء عليها .

٤- لا يجوز إقامة مبانى أو منشآت أو تعليتها أو توسعتها إلا بعد موافقة شركة مدينة نصر .

٥- نسبة الإشغال : لا تزيد نسبة إشغال المبانى المقفلة عن ٥٠٪ (كانت ٣٣٪ ثم زيدت إلى ٥٠٪) بالإضافة إلى ١٠٪ من المبانى غير المقفلة - البلكونات) .

٦- الإرتفاع : كان الإرتفاع من قبل

- ١٣م للشوارع التى يقل عرضها عن ٥٠م - ثم زيدت إلى ١٦م .
- ١٦م للشوارع التى يزيد عرضها عن ٥٠م - ثم زيدت إلى ١٩م موزعة كالآتى :
  - بدروم منسوب أرضيته (-١,٦م) يستعمل كجراج فقط .
  - دور أرضى منسوب أرضيته (+١م).
  - ٤ أدوار سكنية متكررة للشوارع التى عرضها أقل من ٥٠م .

– ٥ أدوار سكنية متكررة للشوارع التي يزيد عرضها عن ٥٠م .

– بالإضافة إلى غرف السطح بإرتفاع ٢,٥ بمسطح لا يزيد عن ربع مسطح المباني المقفلة .

٧- الردود : لا يقل الردود عن حد الشارع عن ٤م والجانبين عن ٤م والخلف عن ٧م .

٨- الأبراج : يسمح ببروز أبراج داخل منطقة الردود بطول لا يزيد عن نصف طول الواجهة بالعروض الآتية:

– بروز أماى لا يزيد عن ثلث الردود .

– بروز خلفي لا يزيد عن متر واحد من حد البناء للقطع التي تطل على شارع واحد فقط .

٩- البلكونات المكشوفة : يسمح ببروز بلكونات داخل مناطق الردود كالآتي :

– بروز أمامي لا يزيد عن ٢م من حد البناء .

– بروز خلفي لا يزيد عن متر واحد من حد البناء للقطع التي تطل على شارع واحد فقط .

١٠- الغرف السكنية : لا يقل مسطح الغرفة عن ١٢م^{٢} .

١١- الأسوار البنائية : كالآتي :

– على الشارع بإرتفاع لا يزيد عن ٢م بحيث لا يحجب الرؤية بعد ٠,٨م من سطح الأرض .

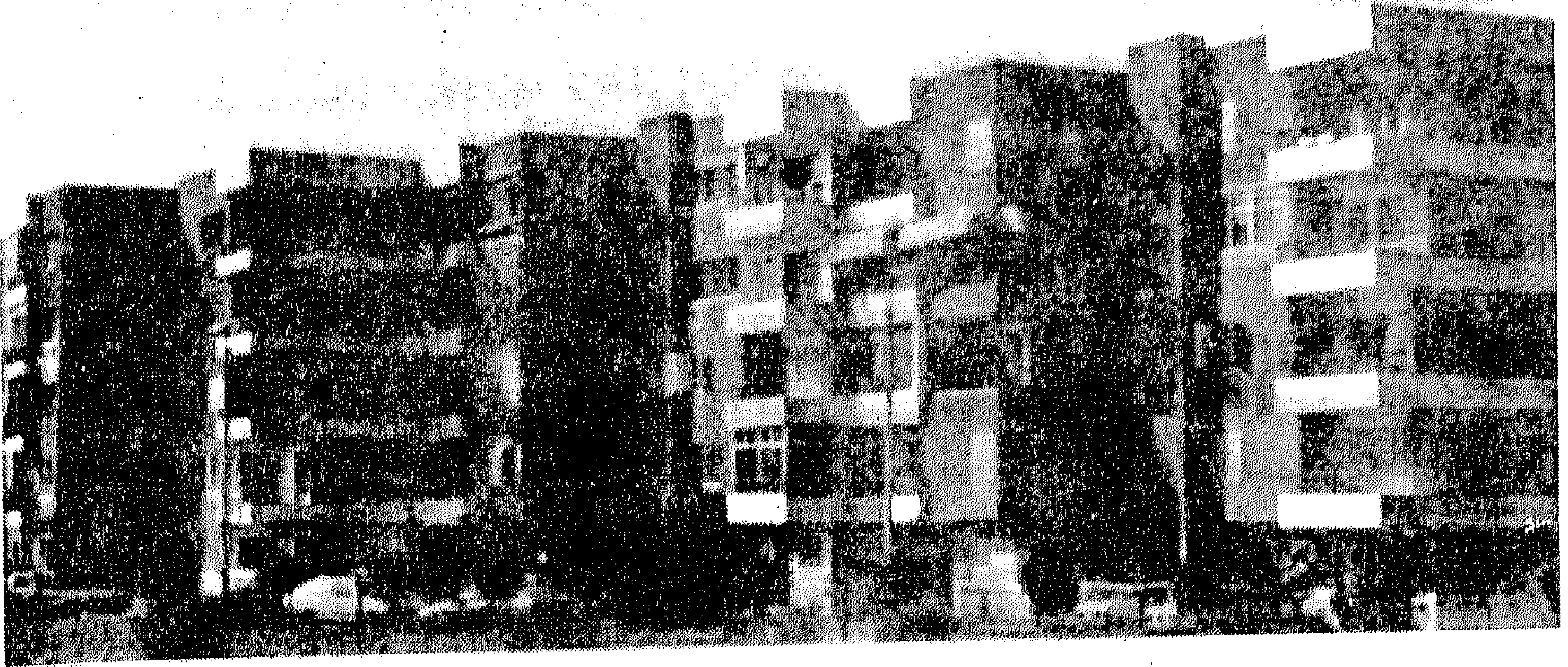
– على الجار بإرتفاع لا يزيد عن ٢,٥م بحيث لا يحجب الرؤية بعد ١,٥م من سطح الأرض .

١٢- الجراج : يسمح بعمل جراج بالبدروم على منسوب (-١,٦) ويكون بمدخل ومخرج من الردود .

ويوضح شكل (٦٠) تخطيط جزء من مدينة نصر والعمارات التي بنيت في بداية الأمر ملتزمة بالإشتراطات البنائية .

وفي نهاية الستينيات إمتد العمران على باقي المساحة وخططت عدة مناطق أخرى ، وفي أوائل السبعينيات إمتد إمتياز شركة مدنية نصر حتى الكيلو ٣٠ على طريق القاهرة – السويس الصحراوى وبعرض حوالى ٤,٥كم في المتوسط ، أى تضاعفت مساحتها حوالى خمس مرات ثم خططت عدة مناطق سكنية ، إلا أنه لم يوضع مخطط عام للمنطقة كلها تسير عليه بما يحقق تكامل وشمول التخطيط .

وفي الفترة الأخيرة تحولت كثير من مباني ضاحية مدينة نصر إلى أبراج ترتفع إلى أكثر من ١٥ طابقا رغم أن المرافق ومباني الخدمات قد صممت لمباني لا يزيد إرتفاعها عن ٦ طوابق على الشوارع الرئيسية و٥ طوابق على الشوارع الفرعية ، كما ترتب على زيادة الإرتفاع تضاعف الكثافة السكانية .



مباني لا يزيد ارتفاعها عن ١٢ متر

مباني لا يزيد ارتفاعها عن ١٦ متر.

شكل (٦٠) تخطيط لجزء من مدينة نصر وبعض العمارات السكنية

حى جاردن سيتى
Garden City

فى عام ١٨٩٢م أنشئت الشركة العقارية الفرنسية لتعمير حى جاردن سيتى ، وانفرد الحى ببناء القصور والسرايات والفيلات الناضرة والمبانى السكنية المتميزة ، الحى كان يسكنه الأمراء والنبلاء من الأسرة المالكة وطبقة الحكام والبشوات ، ويتميز بجمال الطبيعة والنيل الخالد والخضرة والحدائق والأشجار النادرة ، إتسمت مبانيه بالطابع الفرنسى المزدهر فى هذه الفترة "الروكوكو" أو "الباروك" الذى يتحلى بكثرة الزاخرف والكرانيش والحليات الزخرفية ، كانت قصور ومبانى الحى متحف تذكارى أصيل لتاريخ العمارة والفن وصورة صادقة عبرت عن فئة هذا المجتمع فى فترة زمنية معينة .

والحى يقع فى وسط القاهرة يحده :

- من الشرق شارع قصر العينى ومبانى الوزارات والبرلمان وعمارات سيف الدين .
- ومن الغرب نهر النيل ومبنى السفارة البريطانية (كان قصرا) .
- ومن الشمال كوبرى قصر النيل ومبنى وزارة الخارجية سابقا (كان قصرا) .
- ومن الجنوب كوبرى المنيل والقصر العينى .

وكل ما قيل عن الإشتراطات البنائية وغيرها التي سبق تناولها عند مناقشة ضواحى مصر الجديدة والمعادى والمهندسين ومدينة نصر يمكن أن يقال عليه ، ويتحول الحى الآن إلى غابة من الخرسانة المسلحة وتضاعفت الكثافة السكانية والبنائية ، فلقد خطط حى جاردن سيتى على أساس كثافة سكانية ٥٠ نسمة/فدان وكثافة بنائية ٠,٥ ، تضاعفت هذه الكثافات عدة مرات وترتب على ذلك :

- تكدس المرور وصعوبة سير السيارات فى الشوارع .
- عدم وجود الأماكن لوقوف السيارات .
- قصور فى المرافق العامة ولاسيما الصرف الصحى ومياه الشرب .

ولا شك أن علاج مثل هذه الحالات هو الجدية في تنفيذ القوانين واللوائح والإشتراطات البنائية وتوقيع العقوبات على كل من يخالفها ، حتى يمكن الحفاظ على هذه الأحياء وحمايتها ، هذا بجانب إعادة تخطيطها وتنميتها وإصدار الإشتراطات اللازمة لوقف تدهورها .

منطقة الزمالك
Zamalek

نشأ عمران الزمالك فى أوائل هذا القرن حول نادى رياضى كبير هو نادى الجزيرة ، كما ضم العديد من القصور والفيلات لسكان القاهرة الموسرين أهمها قصر لطف الله باشا الذى سمى فيما بعد "سراى الجزيرة"، ثم تحول حاليا إلى "فندق ماريوت" ، أو "عمر الخيام" كأحد رموز عصر الخديوى إسماعيل ، تلك القصور كانت معدة لإستقبال الوفود الأجنبية والملكة "أوجينى" أثناء الإحتفال بإفتتاح قناة السويس ١٨٦٩م كذلك أعطت الحدائق الموجودة بالجزيرة إحساسا بالخضرة والجمال تميزت به الجزيرة عبر السنين، وظلت الزمالك لفترة طويلة ترمز لأقصى درجات الكمال كحى سكنى متميزا ، ويوضح شكل (٦١) جزء من تخطيط الحى .

إلا أنه فى الفترة الأخيرة بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ وبعد الأخذ بسياسة الإنفتاح الإقتصادى ، تغيرت الأحوال بها إلى حد كبير نتيجة للضغوط العمرانية والإقتصادية التى تتعرض لها لقربها من قلب القاهرة ، حتى صارت جزء منه اليوم ، وأصبحت مركزا لجذب الأنشطة والإستثمارات وفرص العمل .

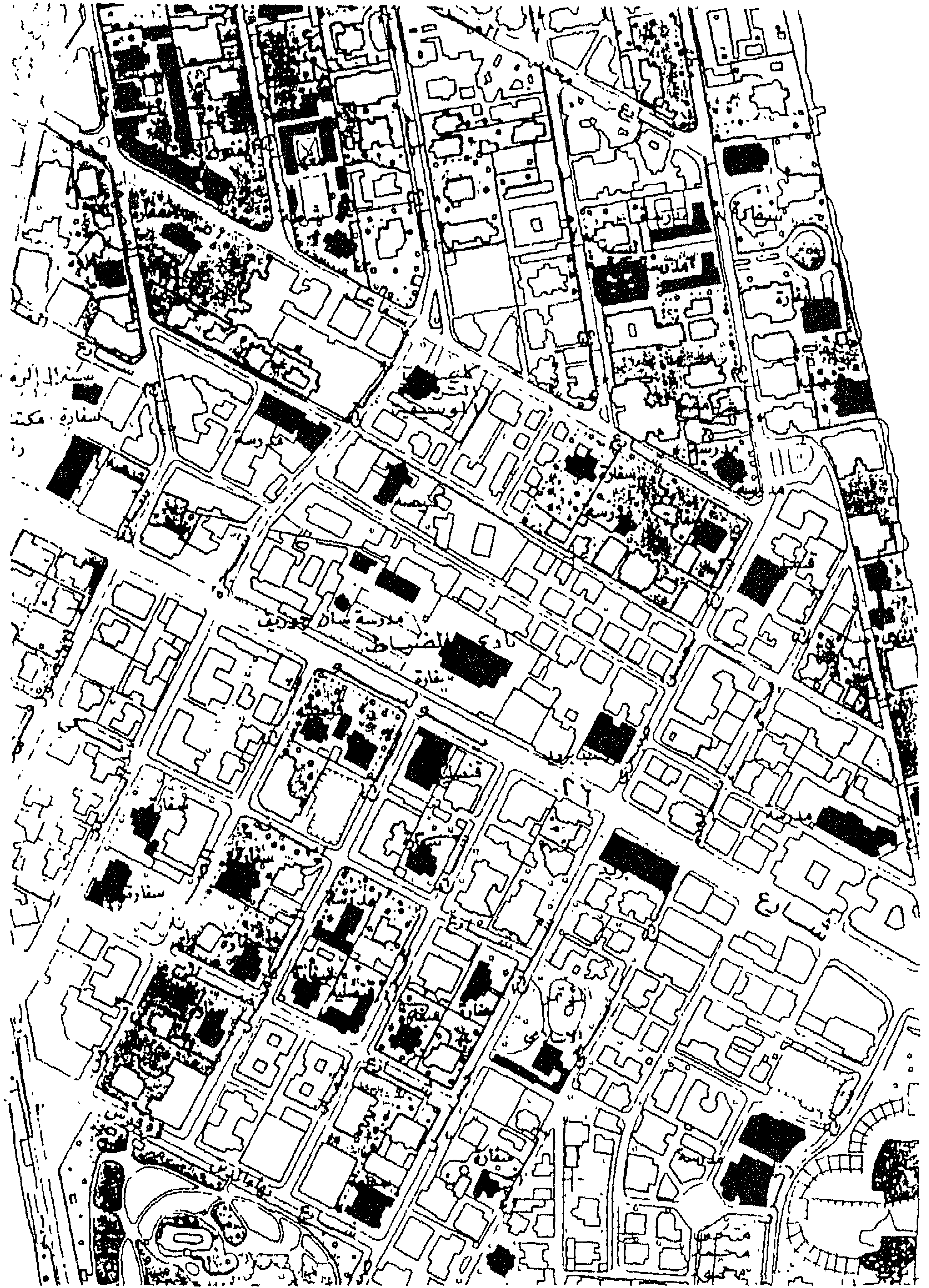
تميزت الزمالك وإشتهرت بالقصور والفيلات والمبانى ذات الطراز والقيم المعمارية العالية والمتميزة ، حيث أنها تضم مجموعة تمثل فترة ما قبل الحرب العالمية الثانية والتى ظلت تمثل الرمز الحضارى الرئيسى والنسيج العمرانى المميز للجزيرة ، وتقدم مثالا بارزا لجمال فن العمارة الذى يرجع لهذه الفترة ، كما تعتبر شاهدا على فن العمارة الفاخرة التى تشبه فنون العمارة الإيطالية والتى كانت سائدة فى مصر فى فترة ما بين الحربين العالميتين .

وأكثر من ٢٠٪ من إجمالى مبانى مدينة الزمالك مقام عليها مبانى ذات قيمة معمارية مقسمة بالتساوى بين "جيد" و"ممتاز" .

ونظرا لتعرض الزمالك لضغوط عمرانية وكثافات سكانية وبنائية عالية ، فقد تم هدم كثير من الفيلات والقصور ليحل محلها مبانى حديثة عالية على كامل قطعة الأرض متعدية بذلك على الحدائق والمساحات الخضراء ، كما زحفت الأنشطة والخدمات وتكاثرت بالجزيرة ، وبذلك إختفى جزء هام من التراث التاريخى والمعمارى لمدينة القاهرة ، كما كاد يتلاشى إلى الأبد طراز معين للحياة كان موجودا فى هذه المنطقة .

ولقد أبرزت الدراسات التى قامت بها وزارة الإسكان خطورة إهدار القيمة الجمالية والمعمارية التى تميزت بها الزمالك ، كما أن عملية تزايد الكثافة السكانية والنبائية تأخذ صورا مختلفة : مثل تزايد الأنشطة والخدمات المركزية ، وإعادة تقسيم قطع الأرض وتعلية المبانى وهدم الفيلات والقصور ، مما يؤثر سلبا على المستوى المعيشى والبيئى ، ويزيد من إختناقات ومشاكل المرور ، ويهدر النسيج والطابع المعمارى والعمرانى المميز .

وفى ضوء عمليات المسح الميدانية والدراسات والتحليلات التى قامت بها وزارة الإسكان يمكن إيجاز



شكل (٦١) جزء من حي الزمالك

وعرض نتائج ومقترحات الدراسة على النحو التالى :

- تأكيد الطابع السكنى للمنطقة بالإلتزام بالمخططات والإشتراطات البنائية ، وبالحد من نمو وتداخل الأنشطة المختلفة بالجزيرة .
- المحافظة على المساحات الخضراء ، بمنع التعدى عليها ، وتحقيق الإتصال والتسلسل بينها وزيادتها خاصة بالجزء الشمالى من الجزيرة .
- تحسين شبكة الطرق بإعتبار حق المشاة فى مسارات مريحة وآمنة مع تحقيق إتصال شمال الجزيرة بجنوبها عن طريق إستكمال طريق الكورنيش بشمال الجزيرة .
- الحفاظ على الفيلات والقصور والمبانى ذات القمية المعمارية المتميزة بتسجيلها ودراسة كيفية المحافظة عليها وتعويض أصحابها .
- الإحتفاظ بالإستعمالات الترفيهية والعامة الحالية فى جنوب الجزيرة ، وعدم السماح بتقسيمها أو بإستغلالها لأغراض الإسكان والأنشطة .

مخطط التنمية المقترح : إهتم المخطط بتنظيم البيئة العمرانية للزمالك والحفاظ على تراثها الحضارى من خلال ثلاث محاور رئيسية :

- تنظيم الحركة لشبكة الطرق الداخلية وبما يحقق إتصال شمال الجزيرة بجنوبها وإستكمال طريق الكورنيش مع توفير أماكن كافية لإنتظار السيارات .
- إستكمال وإتصال الشبكة الخضراء لتغطى كامل الجزيرة .
- تحديد الإشتراطات البنائية بمراعاة القوانين واللوائح وإعداد كراسة للإشتراطات البنائية ولتحقيق مخطط التنمية أوصت الدراسة بالآتى :

١- الإسراع فى أعمال التسجيل الخاصة للمبانى والفيلات والقصور ذات القمية المعمارية والتاريخية من خلال تشكيل لجان متخصصة رسمية وإعداد دراسات ميدانية أكثر تفصيلا ودقة وتخصصا بهدف حماية التراث التاريخى والمعمارى .

٢- دراسة كيفية المحافظة على المبانى ذات القيمة وإعادة إستخدامها وتعويض ملاكها ليكون ذلك سبيلا للمحافظة عليها وضمان الإهتمام بترميمها وإستمرار العناية بها مستقبلا ، وذلك يقينا بأن حماية هذه المبانى من فيلات وقصور تعد من الأمور الصعبة ، نظرا لإتساع الفجوة الإقتصادية بين العائد الحالى وما يمكن الحصول عليه عند هدمها وإنشاء مبانى شامخة للإستخدامات المختلفة .

٣- أهمية مراعاة الطابع الخاص لمختلف المناطق بالقاهرة الكبرى بما يحافظ على طابعها ونسيجها وبما يتفق مع إستراتيجية العمران بها عند إعداد المخططات التفصيلية .

٤- أهمية وضع لوائح متميزة وكراسة لإشتراطات البناء لكل منطقة وخاصة المناطق الإستراتيجية طبقا للموقع

والوظيفة حيث يكون أداة فعالة وقوية للمحافظة على الطابع والنسيج المتميز لكل منطقة وعلى الصروح المتميزة والمساحات الخضراء المتنوعة ، ولضمان توظيفى جيد وذلك بدلا من تطبيق لائحة عامة سارية على القاهرة الكبرى بأكملها .

مناطق أخرى

بالإضافة إلى المناطق التى تم مناقشتها فى هذا الباب ذات المستويات التخطيطية والمعمارية الممتازة ، توجد أحياء أخرى فى القاهرة بنيت طبقا للقوانين واللوائح .

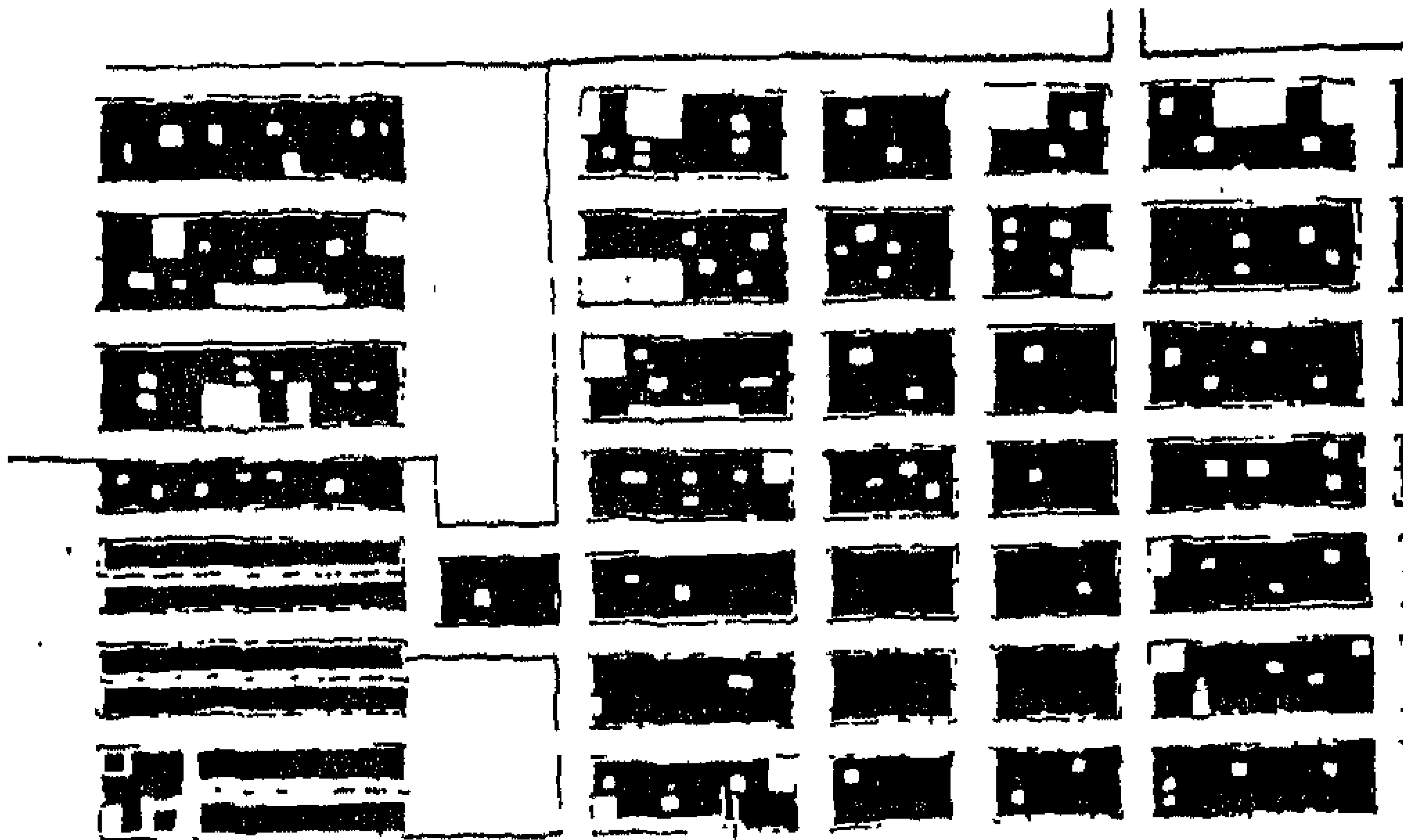
ويوضح الشكلين (٦٢ ، ٦٣) نماذج لبعض هذه الأنماط فى شبرا والعباسية وحلوان ، ولقد حدث فى هذه المناطق ما حدث لغيرها من التعديات والمخالفات للتشريعات المنظمة للعمران .



أ) الموقع العام للمنطقـة السكنيـة "المرخصة"، المختارة من حلوان



ب) الموقع العام للمنطقـة السكنيـة "المرخصة"،المختارة من شـبرا



ج) الموقع العام للمنطقـة السكنية المرخصة"،المختارة من العباسية

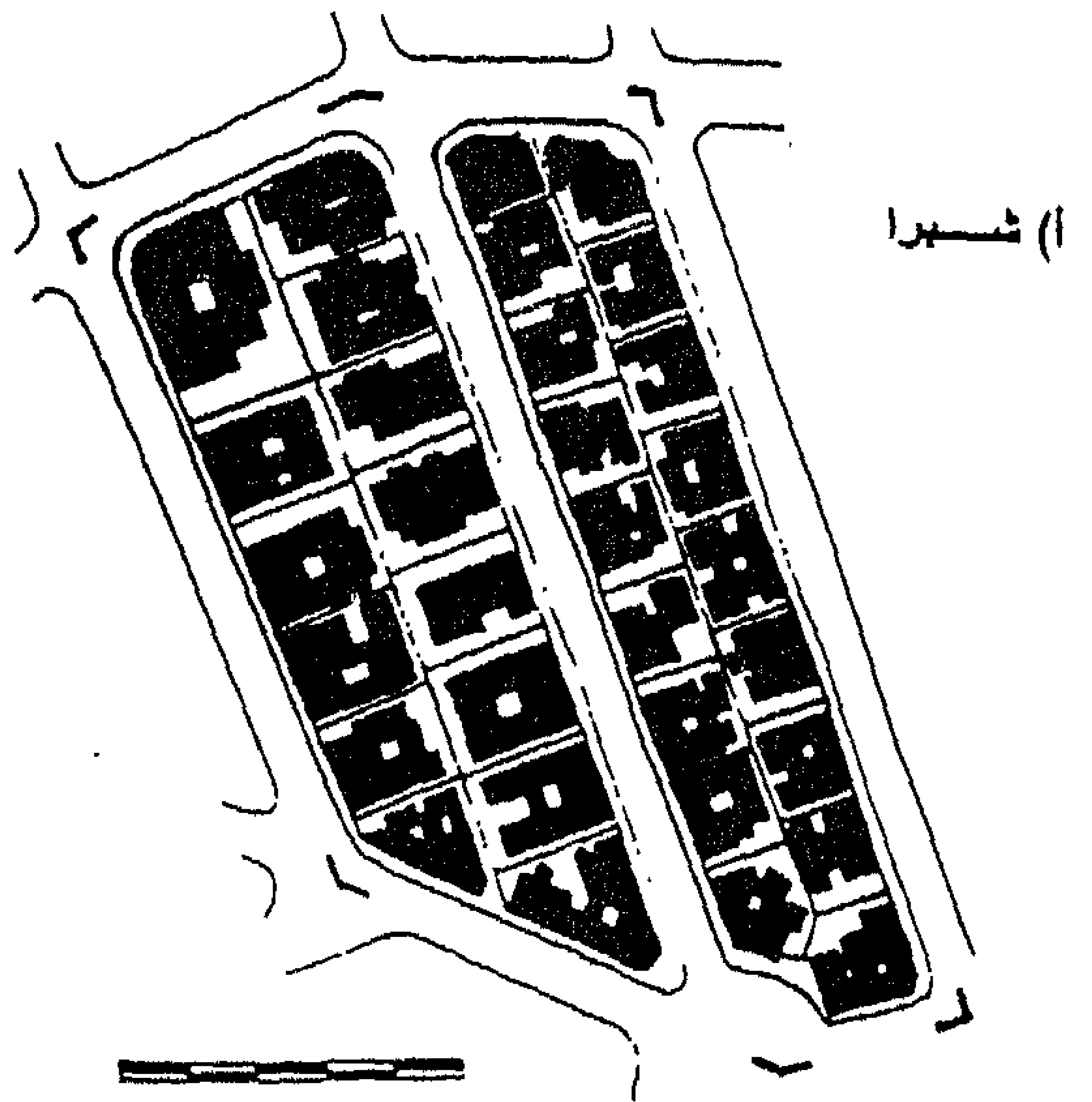
المصدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT ، ١٩٧٨

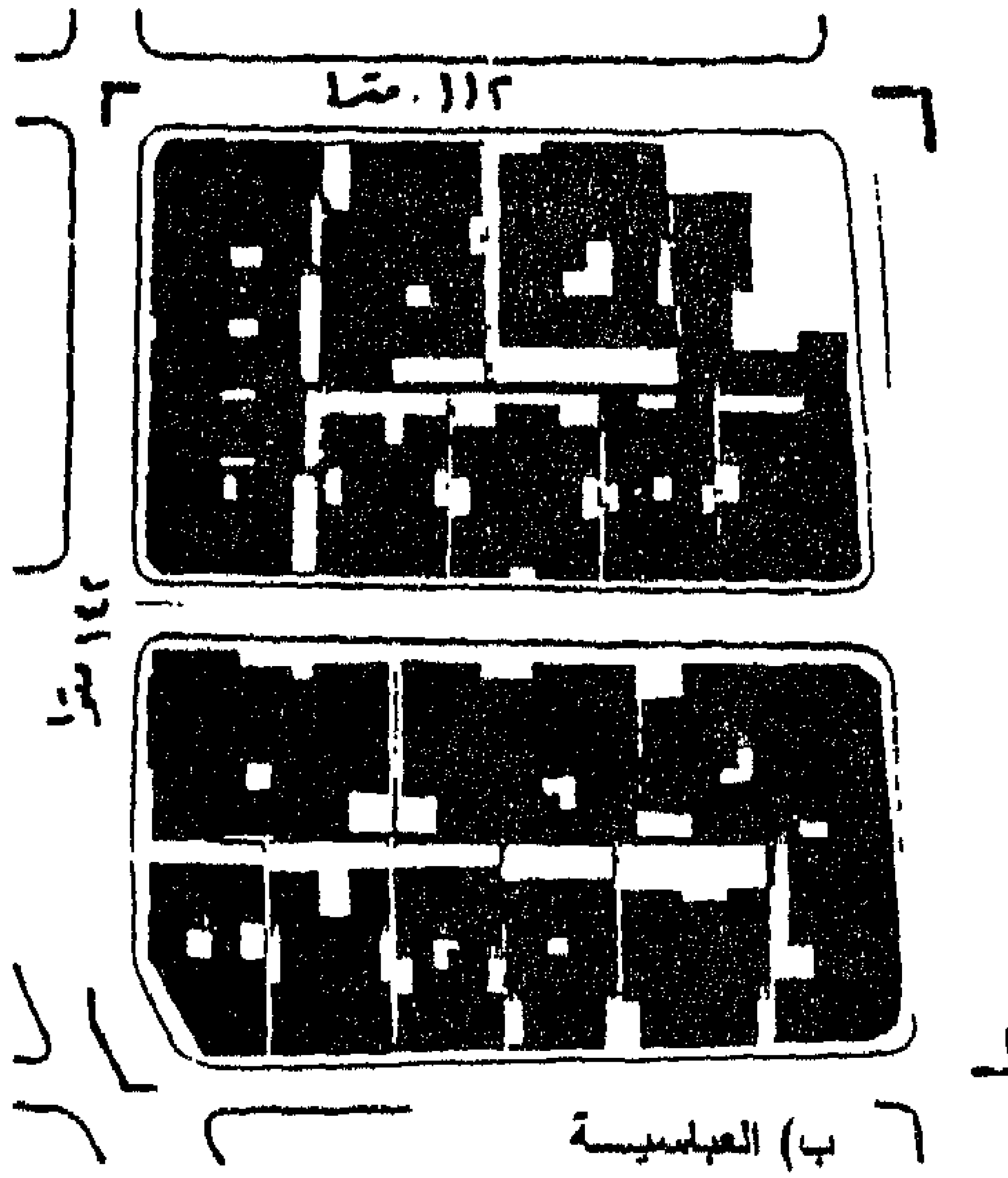
شكل (٦٢)

المواقع العامة لبعض تجمعات الإسكان الخاص «المرخص» بالعاصمة

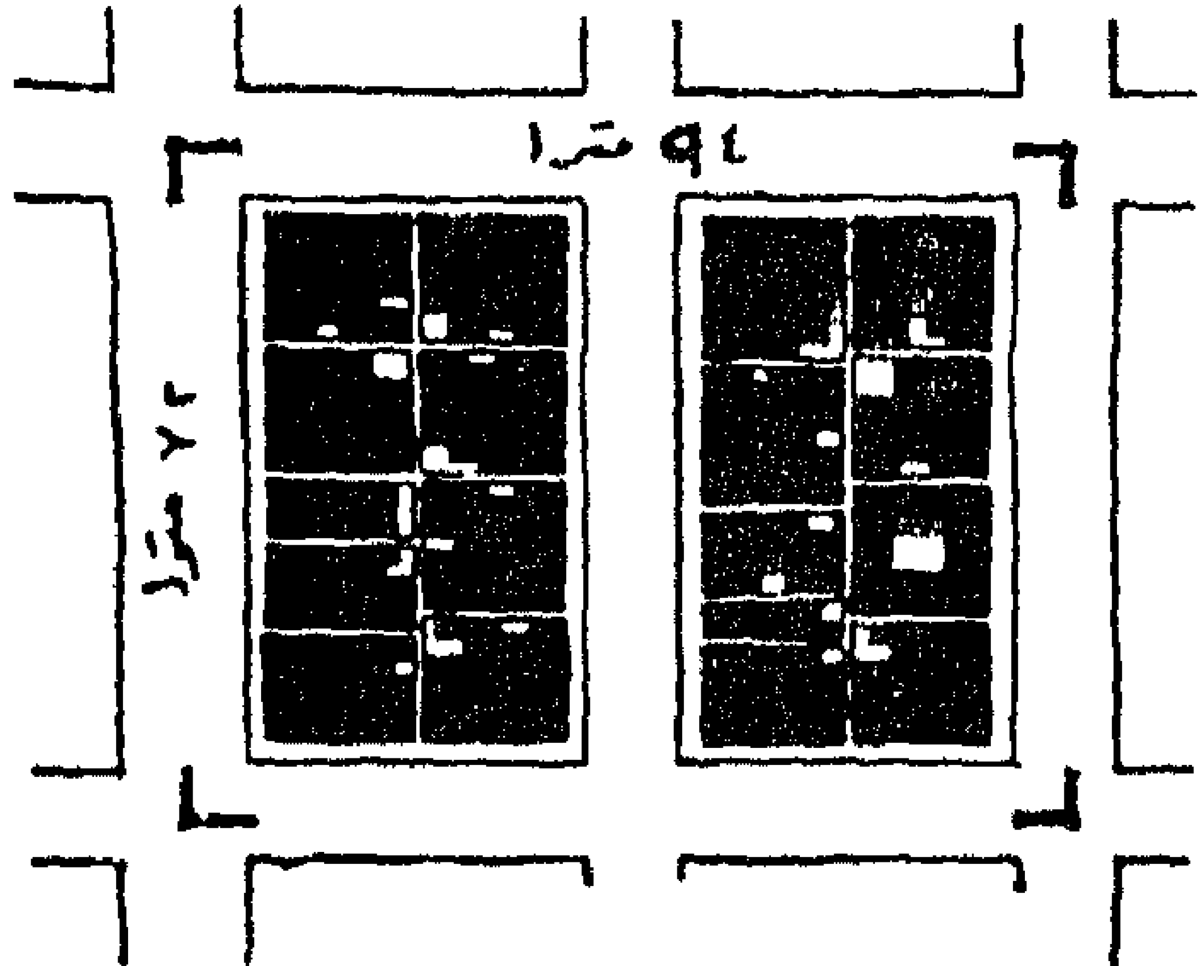
(شبرا - العباسية - حلوان)

أ) شــــبرا



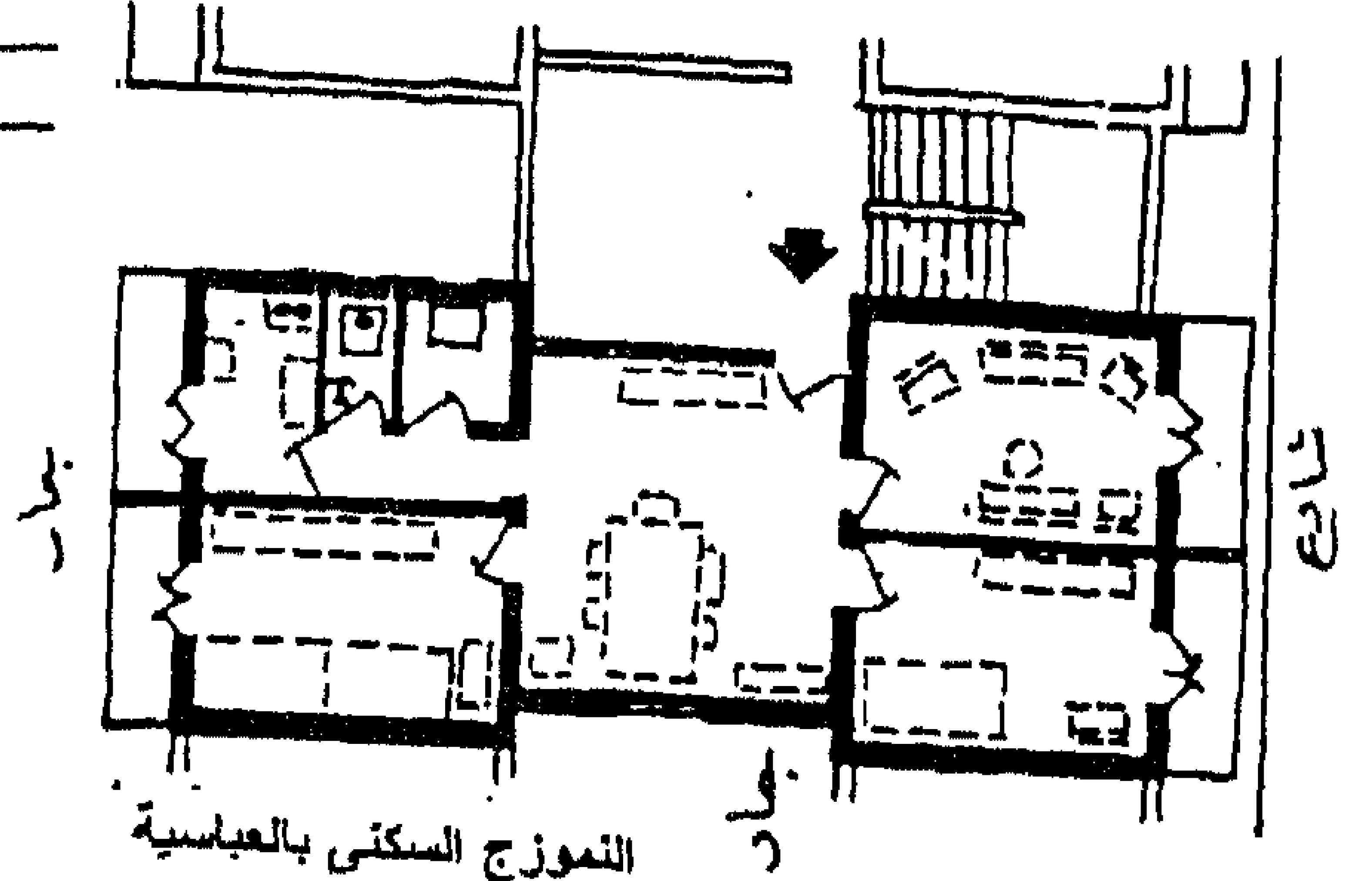


ب) العباسيــة

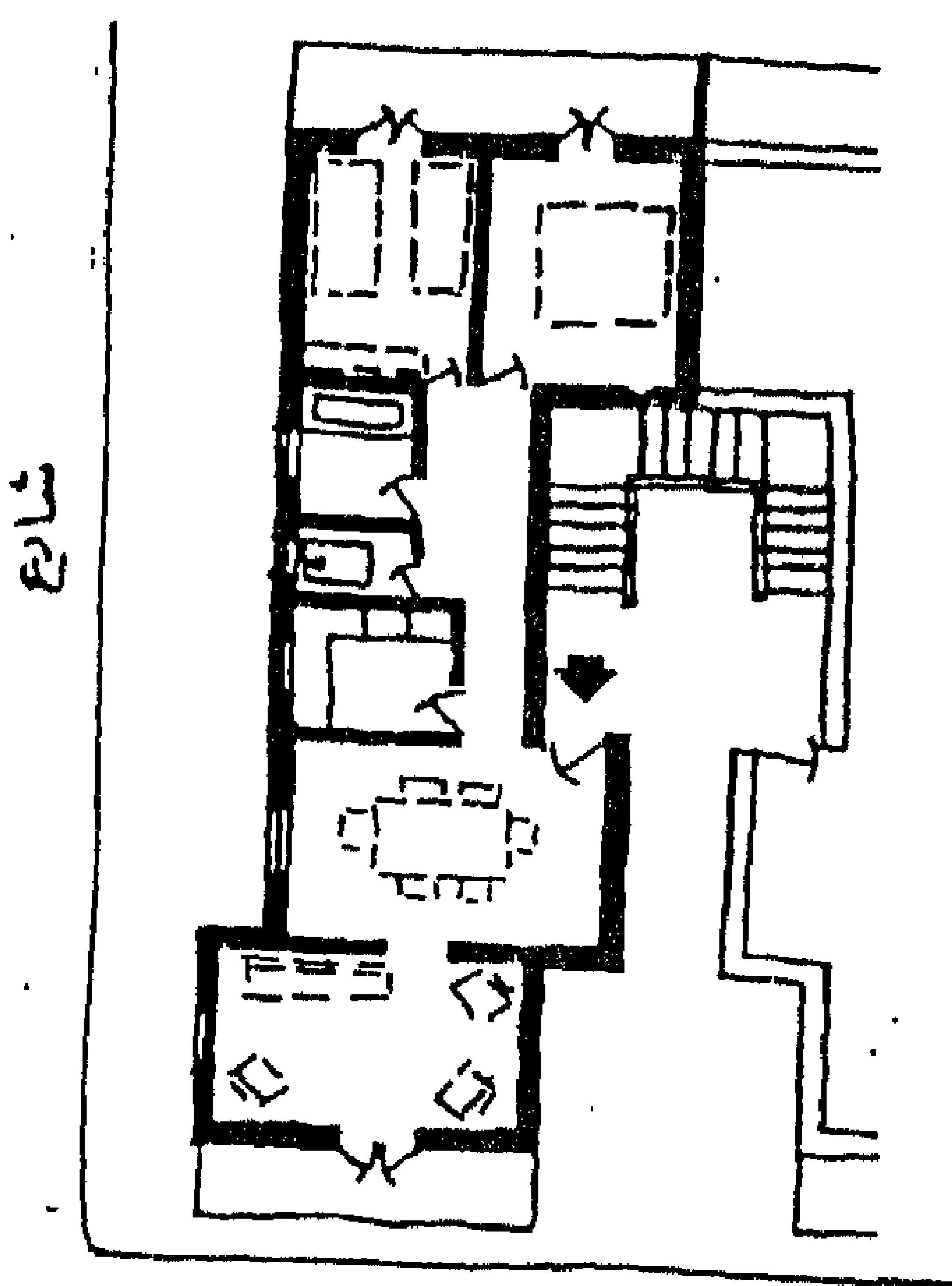


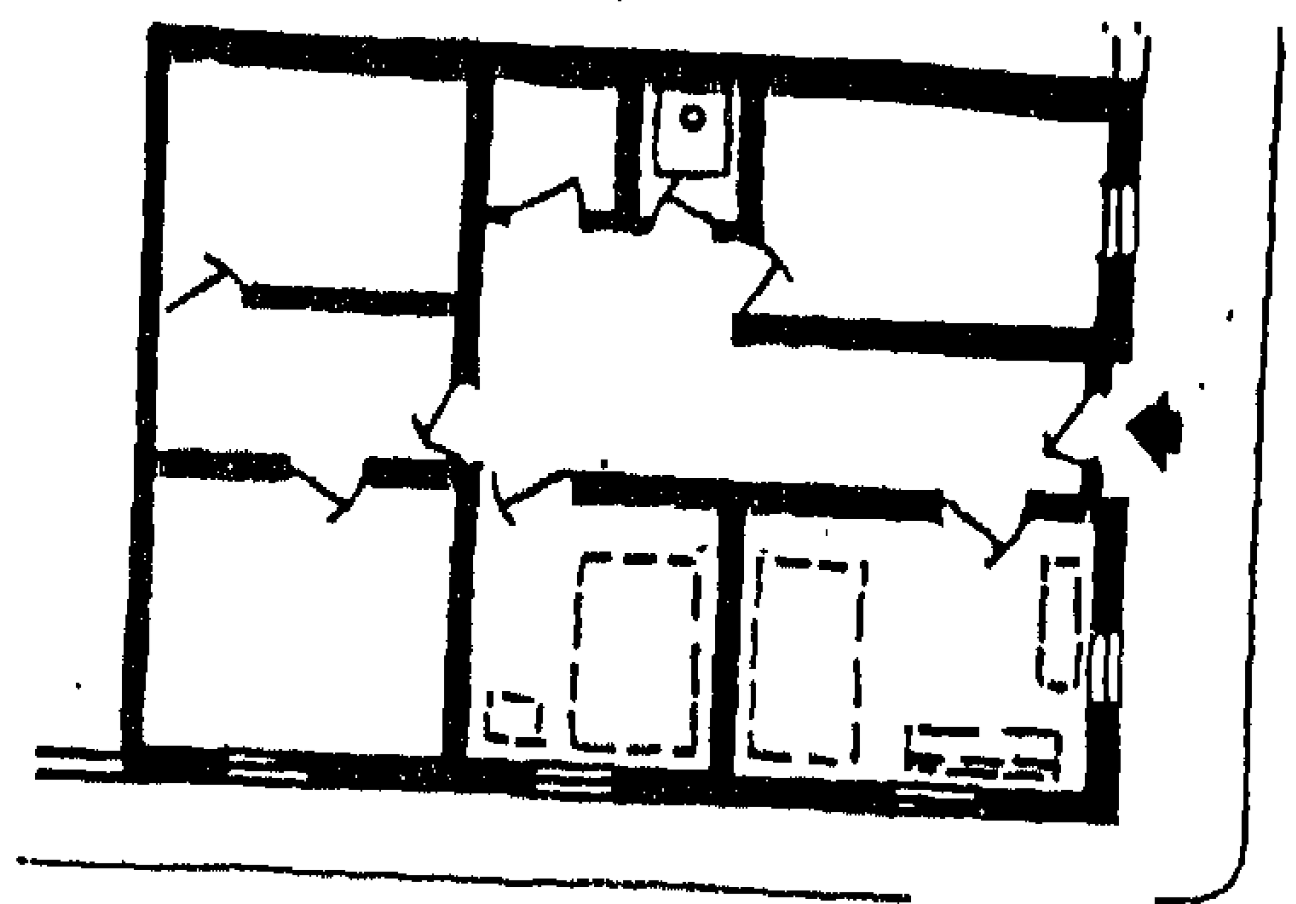
ح) حــلوان.

المصدر : مسح جامعة القاهرة بالإشتراك مع MIT . ١٩٧٨



النموذج السكنى بالعباسية





النموذج السكنى بشبرا

النموذج السكنى بحلوان

شكل (٦٣)

الأنماط التخطيطية للبلوك السكنى فى المناطق المختارة

(شبرا - العباسية - حلوان)

الباب التاسع

التشريعـــــــات

LEGISLATIONS

قانون تجديد الأحياء بولاية أوكلاهوما بالولايات المتحدة

قانون البرنامج الفعال – الولايات المتحدة

قانون تجديد الأحياء بمصر

تقسيم الأراضى الفضاء

قانون تنظيم المبانى

الباب التاسع

التشريعات

LEGISLATIONS

حتى يمارس مجلس المدينة سلطاته فى تجديد المساحات المتخلفة الواقعة داخل كردون المدينة يجب أن يكون هناك قانون يمنح المجلس هذه السلطات ، وتختلف محتويات هذا القانون من دولة لأخرى - إلا أن مثل هذه القوانين غالبا ما تحتوى على مواد مشتركة ، فمن المواد الهامة التى يشملها ، مادة خاصة بتعريف الألفاظ والمصطلحات الواردة بالقانون ، ومواد عن الخطوات اللازمة لإعداد مشروع تخطيط المنطقة المتخلفة، وإجراءات إعتماد هذا التخطيط ، وإنشاء هيئة أو إدارة تكون مسئولة عن تنفيذ هذا المشروع ، وكيفية تشكيلها وإختصاصها والسلطات الممنوحة لها مثل الإستيلاء على الأرض الواقعة داخل مشروع تجديد الحى المتخلف وإعادة بيعها أو تأجيرها ، كما ينص القانون فى بعض الدول على مادة بخصوص الأوراق المالية التى يجوز لمجلس المدينة أن يصدرها لتغطية نفقات المشروع ، والشركات التى يمكن إنشائها للمساهمة فى مشروعات تجديد الأحياء .

وفيما يلى نبذة عن بعض المواد الهامة التى وردت بقانون تجديد الأحياء بولاية أوكلاهوما بالولايات المتحدة الأمريكية .

قانون تجديد الأحياء فى ولاية أوكلاهوما

Urban Renewal Law in Oklahoma - USA

المساحة المتخلفة Blighted Area

تعرف المساحة المتخلفة بأنها أى مساحة توجد بها عقارات - مبان أو ملكيات - خالية أو مشغولة - متهدمة أو متهالكة أو متدهورة أو قديمة - أو أن تقسيم الأرض إلى قطع حسب ما جاء بخرائط التقسيم غير سليم ، كأن تكون مساحة قطعة الأرض غير كافية لإقامة مسكن صحى عليها - أو ينتج عن مثل هذا التقسيم عمليات تنمية إقتصادية غير سليمة - أو أن تخطيط شبكة الشوارع غير سليم وغير كاف بالنسبة لمتطلبات حركة المرور الحالية والمستقبلية - أو نقص أماكن وقوف السيارات - أو نقص فى أماكن المحطات النهائية لوسائل النقل العام - أو أن النواحى الصحية ونواحى الأمن والأمان غير كافية - أو أن الرسوم البلدية (العوائد) التى تفرضها البلدية لا تقارن بإرتفاع تكاليف إنشاء وتشغيل وصيانة شبكة المرافق العامة التى تخدم المنطقة وإستمرار زيادة التكاليف - أو أن الملكيات مفتتة ومتداخلة فى إستعمالاتها .

لكل هذه الأسباب أو بعضها يحكم على المساحة بأنها متخلفة وأنها خطر على عمليات التنمية السليمة للمدينة وتشكل إنهيارا إقتصاديا وإجتماعيا ، أو تشكل خطرا على الحياة أو على الملكيات بسبب إحتمال وقوع

الحرائق ، أو أى أسباب أخرى لها علاقة بالصحة العامة والأمن والأمان والراحة والأخلاق العامة ، أو تكون ذات أثر سيئ على الأحداث وينتج عنها إنحرافهم وتشردهم وإنتشار الجرائم والأمراض الإجتماعية الأخرى .

مشروع تجديد الأحياء Urban Renewal Project

هو عبارة عن عمليات تنمية عمرانية فى مساحة متخلفة من أجل الحد من أو منع إنتشار الأحياء المتخلفة ، وقد تشمل هذه العمليات نزع ملكية الأرض وإزالة المبانى وإعادة تعمير أى مساحة حضرية - أو تشمل عمليات إصلاح المبانى التى لا تحتاج إلى إزالة - أو الحفاظ على المبانى الجديدة والتى يخشى أن تتسرب إليها وسائل التخلف - أو أى عمليات مشتركة من هذه العمليات الثلاث .

وتشمل هذه العمليات الآتى :

١- طلب الإستيلاء على المساحة المتخلفة أو جزء منها .

٢- هدم وإزالة المبانى والمنشآت الأخرى المقامة على هذه المساحة .

٣- إعادة شق وإنشاء شوارع جديدة وتوفير أماكن وقوف السيارات ومد شبكات المرافق العامة وإنشاء الحدائق العامة والمساحات الخضراء الأخرى وأى تحسينات أخرى فى المنطقة المطلوب تجديدها طبقا للتخطيط الذى أعد لها .

٤- إعادة تخطيط الأرض التى إستولت الهيئة المسئولة عن تنفيذ المشروع عليها وتقسيمها إلى قطع وتمليك هذه القطع إلى الأفراد سواء عن طريق البيع أو التمليك لأجل - منح حق الإنتفاع - Lease Hold وإستعمالها طبقا للتخطيط المعتمد لمنطقة المشروع .

٥- تنفيذ برامج تطوعية أو إجبارية لإصلاح وترميم وصيانة المبانى والمنشآت الأخرى التى لا تستدعى حالتها إلى الإزالة .

٦- الإستيلاء على أى ملكية أو أى عقار فى المساحة المتخلفة ترى الهيئة المسئولة عن تنفيذ المشروع أن الإستيلاء عليه ضرورى للحد من الحالات غير الصحية والخطرة أو لتخفيض الكثافة السكانية أو للحد من عمليات الأهمال أو الإستعمالات التى تتعارض مع المنفعة العامة ورفاهية المجتمع أو لتوفير الأرض لإقامة الخدمات العامة عليها .

مخطط تجديد حى Urban Renewal Plan

عبارة عن تخطيط مساحة حضرية متخلفة وافق مجلس المدينة عليها وإعتمدها العمدة ويشترط فى هذا التخطيط :

١- أن يكون متمشيا مع المخطط العام للمدينة .

٢- أن يكون كاملا بمعنى أن يشمل طلب الإستيلاء على الملكيات الموجودة فى المساحة المتخلفة – من أرض ومبان مقامة عليها – وهدم وإزالة هذه المنشآت وإعادة تنمية الأرض وإدخال التحسينات عليها – وإصلاح وترميم المبانى القائمة التى لا تستدعى حالتها الإزالة – وإجراء التعديلات اللازمة فى لائحة تخطيط المناطق (المخطط التفصيلى للمدينة) إذا لزم الأمر ذلك – ووضع الحد الأقصى للكثافة السكانية والبنائية مع الأخذ فى الإعتبار الإستعمالات المناسبة للأرض وحركة المرور والنقل العام والمرافق العامة والخدمات الضرورية للمجتمع المحلى ، والبرامج المالية طويلة المدى للمشروعات العامة ، والبرامج الخاصة بإعادة إسكان الأسر الذين سوف تزال مساكنهم وكذلك بيوت الأعمال التى سوف تزال مقارهم فى المساحة المتخلفة .

إعلان المدينة عن وجود مساحة متخلفة Declaration and Finding

ينص قانون تجديد الأحياء على أن يعلن مجلس المدينة أنه يوجد داخل كردون المدين مساحة متخلفة، تشكل خطورة مستمرة على عمليات التنمية العمرانية ، وأن بقاء مثل هذه المساحة المتخلفة يساهم فى إنتشار الأمراض والأوبئة ، ويوقف عمليات النمو السليم لأرض الحضر ، كما يؤخر عمليات التنمية الإجتماعية والإقتصادية السليمة ، وأن منع مثل هذا التخلف والحد منه هو من الموضوعات التى تدخل فى سياسة الدولة، وأن المدينة سوف تبقى معرضة للخطر عن طريق هذه المساحات المتخلفة التى تعتبر مراكز لإنتشار الأمراض الإجتماعية والإقتصادية ، حيث تساعد مثل هذه المساحات على إنتشار التشرد والتسول والأحداث وإنخفاض المستوى الصحى ، كما أن هذه المساحات تستحوذ على نسبة كبيرة من الرسوم البلدية التى تحصلها البلدية لتغطية تكاليف تشغيل المرافق العامة بها ، وأن الحد من إنتشار هذه المساحات المتخلفة سوف يساعد على تثبيت الأسعار الحقيقية للأرض والعقارات ويساعد على توزيع الرسوم البلدية بالعدل .

ويعلن مجلس المدينة أن هذه المساحة المتخلفة ، أو أى جزء منها مطلوب الإستيلاء عليه ، وإزالة المبانى المقامة فوقه ، وإعادة تخطيط الأرض ، وتقسيمها إلى قطع وتوزيعها لإستعمالها طبقا للشروط الواردة بتخطيط تجديد الحى .

كما يعلن مجلس المدينة أن فى هذه المساحات مناطق لا تحتاج إلى إزالة بل تحتاج بعض مبانيها إلى إصلاح وترميم بالطريق الإدارى ، وأن السلطات الممنوحة لمجلس المدينة بقوة القانون سواء سلطة نزع ملكة الأرض أو إعادة تخطيطها وتعميرها أو السلطة البوليسية القضائية لإجراء عمليات إصلاح وترميم المبانى فى

المناطق التي لا تحتاج إلى إزالة ، هى من أجل منفعة المجتمع المحلى ككل ، من أجل الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والإقتصاد والأخلاق العامة والنواحى الجمالية .

مخطط تجديد حى والإستماع إلى الرأى العام Urban Renewal Plan and Puplic Hearing

تقوم الهيئة المشرفة على مشروعات تجديد الأحياء بعمل الدراسات البيئية والإجتماعية والإقتصادية والعمرانية للمساحة المتخلفة المطلوب إزالتها وإعادة تعميرها وإعداد تخطيط لها ، ثم يعرض هذا المخطط - قبل عرضه على مجلس المدينة - على لجنة التخطيط المسئولة عن إعداد المخطط العام للمدينة ، للتأكد من أن تخطيط الحى المتخلف يتمشى مع المخطط العام للمدينة .

وبعد موافقة لجنة التخطيط على تخطيط الحى المتخلف يقوم مجلس المدينة بعقد جلسة إستماع للرأى العام يعرض فيها مخطط تجديد الحى ، وذلك بعد إعلان عن جلسة الإستماع عن طريق النشر فى الصحف قبل الجلسة بحوالى أسبوعين ، وكذلك عمل لوح الإعلانات - لا يقل عددها عن خمسة إعلانات - لا تقل مساحة كل إعلان عن متر مربع لمدة أسبوعين على الأقل ، تعلق فى المساحة التى ستتأثر بتخطيط الحى المتخلف - أى منطقة المشروع - يكتب فى الإعلان الخطوط العريضة عن طبيعة وفكرة مشروع تجديد الحى .

وبعد عقد جلسة الإستماع إلى الرأى يعرض المخطط الخاص بالحى المتخلف على مجلس المدينة ، ويوافق المجلس على المشروع إذا تأكد من الآتى :

١- وجود طريقة عملية وفعالة لإعادة إسكان الأسر ومقار الأعمال الذين سوف ينقلون من المنطقة موضوع المشروع ، والتأكد من أنهم سينقلون لأماكن صحية فى حدود متوسط دخولهم .

٢- أن مشروع تجديد الحى يشتمل على وسيلة فعالة لتمويله - وبمعنى أخر ضرورة وجود برنامج مالى ناجح للمشروع .

٣- أن المشروع جهز على أساس توفير الحد الأقصى من الفرص لتنفيذ عمليات التنمية عن طريق المشروعات الخاصة والجهود الذاتية .

٤- أن تخطيط الحى المتخلف يتمشى مع المخطط العام للمدينة ويساعد على تنفيذه .

هيئة تجديد الأحياء Urban Renewal Agency

ينص قانون تجديد الأحياء بالولاية على إنشاء هيئة أو وكالة فى كل مدينة يطبق فيها القانون تسمى "هيئة تجديد الأحياء" لها شخصيتها الإعتبارية ، يقوم العمدة - بعد موافقة مجلس المدينة - بتعيين مجلس إدارتها من خمسة أعضاء - مثلا - ، ويمارس مجلس إدارة الهيئة السلطات الممنوحة له فى إدارة مشروع تجديد الأحياء فى المساحة المتخلفة ، وتستخدم الهيئة مديرا إداريا لها وخبراء وفنيين وأى موظفين دائمين أو مؤقتين حسب ما تتطلبه الحاجة ، كما تحدد مؤهلاتهم ومسئولياتهم ومرتباتهم ، وبمعنى آخر يكون للهيئة جهاز إدارى ، وتقدم الهيئة تقريرها السنوى عن الأعمال التى قامت بها إلى عمدة المدينة أو إلى مجلس المدينة وذلك

فى نهاية السنة المالية من كل عام عن نشاطها عن السنة التى مضت .

ويمنح القانون لمثل هذه الهيئات سلطة تحضير مشروعات تجديد الأحياء ، وتشمل هذه الإختصاصات :

١- إجراء الدراسات البيئية والإجتماعية والإقتصادية والعمرانية بهدف إعداد تخطيط لإزالة وتعمير المساحة المتخلفة أو إصلاحها وترميمها .

٢- سلطة الإستيلاء على أى ملكية سواء عن طريق الشراء أو نزع الملكية لتحقيق أهداف التخطيط .

٣- تحضير برنامج لإعادة إسكان الأسر وبيوت الأعمال المطلوب نقلهم وترحيلهم من منطقة العمل ودفع أى مصروفات إنتقال أو تعويض أو مساعدات .

٤- إنشاء شبكة شوارع وتوفير أماكن لوقوف السيارات خارج حد الشارع ومد شبكة مرافق عامة وإنشاء حدائق وملاعب عامة وأى تحسينات أخرى .

٥- تقسيم أرض المشروع إلى قطع وبيع هذه القطع أو تأجيرها لأجل أو نقل ملكيتها لأى جهة .

٦- تحضير برامج تطوعية أو إجبارية لعمليات الإصلاح والترميم وتنفيذ مثل هذه البرامج .

٧- تحضير مسودة التشريعات المنظمة للعمران والتى لها علاقة بإستعمالات الأرض وتخطيط المناطق وتقسيم الأراضى والإسكان اللازم تطبيقها على أرض المشروع بعد الموافقة عليها وإعتمادها .

٨- قبول القروض والإعانات وأى مساعدات مالية أو مساهمات من أجل تحقيق أهداف قانون تجديد الأحياء.

٩- إستثمار أموال مشروع تجديد الأحياء الموجودة فى الإحتياطى بشرط أن تكون هذه الأموال غير مطلوبة للإنفاق منها فورا .

يلاحظ أنه بعد إعتماد مشروع تخطيط الحى المتخلف الذى أعدته الهيئة يصدر قرار من مجلس المدينة يعلن فيه أن الإستيلاء على الملكيات ونزع ملكيتها هى لأغراض المنفعة العامة ، وأن أى أرض تستولى عليها الهيئة لهذا المشروع سوف يدفع عنها تعويض عادل .

وتمارس الهيئة السلطات الموضحة بعاليه على أساس أن كل المستندات الخاصة بكل الإجراءات التى تقوم بها سوف تكون معرضة لإطلاع الجمهور عليها ولاسيما الأشخاص الذين سيتأثرون أو يضارون من هذه الإجراءات ، وتنظم اللوائح طريقة ووقت الإطلاع على هذه المستندات .

ويؤكد القانون على أن تكون مهمة هذه الهيئة هى إعداد تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء فقط لمساحات متخلفة سبق أن حددها المخطط العام للمدينة وأعلن عنها مجلس المدينة ، ولذلك تنص كثير من القوانين فى كثير من الولايات أن السلطات الممنوحة للهيئة لا تشمل :

- سلطة تحديد أى مساحة لأن تكون متخلفة وأنها مناسبة كمشروع تجديد حى .
- سلطة تحضير المخطط العام للمدينة .

البيع والتمليك لأجل **Sale and Lease of Real Property**

ينص القانون على أن للهيئة الحق فى أن تبيع أو تملك لأجل Lease Hold الملكيات التى إستولت عليها

بعد ازالة المبانى المقامة عليها وإعادة تخطيطها وتقسيمها إلى قطع بشرط أن يكون البيع أو التمليك لأجل بسعر مناسب لأى فرد أو جماعة أو هيئة ، ويتعهد المشترون إستعمال الأرض المشتراة طبقا للإستعمال الوراد فى مخطط تجديد الحى ، كما يتعهدون بتنفيذ ما تطلبه الهيئة أو مجلس المدينة ، وقد تشمل مثل هذه الإشتراطات عدم قيام المشترين بأى أعمال قبل عمل تحسينات معينة فى خلال مدة تحددها الهيئة ، وقد يطلب من المشترى خطاب ضمان لتكملة هذه التحسينات ، وعند تحديد سعر الأرض المطلوب بيعها تأخذ الهيئة فى إعتبارها نوع الإستعمال والإشتراطات المفروضة على المشترى أو المتملك لأجل .

وقد تشترط الهيئة على المشترين أو المتملكين لأجل بأن لا يكون لهم الحق فى بيع الأرض أو تأجيرها بدون موافقة كتابية مسبقة من الهيئة أو بعد تكملة الإنشاءات والتحسينات المطلوب إقامتها على الأرض .

وينص القانون على ضرورة نقل الملكيات التى تستولى عليها الهيئة لأغراض تجديد الأحياء إلى الأفراد والجماعات والشركات – عن طريق البيع أو التمليك لأجل – بأقصى سرعة مع الأخذ فى الإعتبار المنفعة العامة ، وأن تمشى عملية نقل الملكية مع تنفيذ مشروع تجديد الحى .

وفى بعض الحالات توافق الهيئة على أن يحتفظ بعض الملاك الأصليين بملكياتهم الموجودة فى مشروع تجديد الحى بشرط أن يقوموا بالأعمال الواردة بالمشروع بالنسبة لملكياتهم ، وتتوقف موافقة الهيئة فى معظم الأحيان على مقدرة هؤلاء ماليا على تنفيذ مشروع تجديد الحى فيما يخصهم .

وفى مثل هذه الحالة ستدخل الهيئة مع هؤلاء الملاك الأصليين فى إتفاقيات وتعاقدات تشترط فيها الهيئة بأن يقوم الملاك بتنفيذ مخطط تجديد الحى فيما يخصهم وتشمل مثل هذه الإتفاقات الإشتراطات التى تساعد على تنمية الحضر ومنع إنتشار التخلف الحضرى فى المستقبل ، وقد تشمل هذه الإشتراطات ضرورة البدء فى عمليات التحسين وتكملة الأعمال الإنشائية التى تطلبها الهيئة فى خلال مدة محددة وتطلب الهيئة فى هذه الحالة خطاب ضمان مصرفى لتكملة هذه الأعمال خلال هذه المدة .

الأوراق المالية Notes and Bonds

يمنح قانون تجديد الأيحاء مجلس المدينة سلطة إصدار سندات وأوراق مالية لتمويل الأعمال الخاصة بمشروعات تجديد الأحياء ، وتكون مثل هذه السندات قابلة للدفع من دخل هيئة تجديد الأحياء أومن الفوائد والأموال التى تستولى عليها ، ويشترط القانون بأن مثل هذه السندات والأوراق سوف يعلن عنها ، وأنها من أجل الأغراض العامة ، وسوف تعفى من الضرائب ، وسيكون لها فوائد مناسبة ويمكن للبنوك وشركات التأمين والأدخار والمؤسسات المالية الأخرى أن تستثمر أوراقها المالية وأموالها فى السندات الخاصة بمشروع تجديد الأحياء .

شركات تجديد الأحياء Organization of U. R. Corporations

من أجل المساعدة فى تنفيذ مشروعات ازلة وإعادة تعمير الأحياء المتخلفة ، ينص قانون تجديد الأحياء

على تشجيع إنشاء شركات تنمية فى هذا المجال ، تتعاقد معها الهيئة على القيام بإعادة تخطيط وتعمير وإصلاح المساحات المتخلفة وإنشاء المؤسسات التجارية والصناعية والسكنية والترفيهية والسياحية والمرافق والخدمات العامة طبقا للإستعمالات الواردة فى مشروع تجديد الحى المتخلف ، وتشترط الهيئة على هذه الشركات تنفيذ هذه الأعمال خلال مدة تحددها الهيئة ، وقد تتفق الهيئة أيضا مع الشركات على القيام بعمل مباحث ودراسات لمساحة متخلفة وتحضير مخطط لها وتنفيذ هذا المخطط وذلك بعد موافقة مجلس المدينة على ذلك .

ويمنح القانون مثل هذه الشركات سلطات ومسئوليات وإعفاءات وإستثناءات وغيرها مثل :

١- سلطة الإستيلاء على الملكيات التى تقع ضمن مشروع تجديد الحى من أجل تنفيذ المشروع .

٢- سلطة بيع أو تمليك الأرض لأجل أو نقل ملكيتها لجهة أخرى أو منح حق إرتفاق .

٣- تتحمل التكاليف الكلية - أو جزء منها - الخاصة بالتحسينات اللازمة لتنفيذ تجديد الحى المتخلف .

٤- القيام بإجراء كل العمليات الضرورية التى تساعد على تنفيذ المشروع .

٥- منح سلف وقروض والمساهمة فى تمويل العمليات الخاصة بمشروع تجديد الحى .

وينظم القانون إسم الشركة والغرض من إنشائها ورأسمالها ومدة سريانها والأسهم والأعضاء والمؤسسين والضرائب والإستثناءات والإمتيازات التى تمنح لها .

قانون البرنامج الفعال - الولايات المتحدة الأمريكية
Workable Program

تناول الجزء الأول من هذا الباب قانون تجديد الأحياء بولاية أوكلاهوما بالولايات المتحدة وهى أحد الولايات حيث أن لكل ولاية قانونها الخاص - وعلى المستوى المركزى أصدر الكونجرس قانون "البرنامج الفعال" الذى تساهم بموجبه الحكومة الفيدرالية بدعم مالى لمدن الولايات ، يمثل هذا الدعم ثلثى تكلفة مشروع تجديد أى حى فى أى مدينة أى أن كل دولار تدفعه المدينة فى المشروع تدفع الحكومة الفيدرالية فى مقابله ٢ دولار ، وحتى تضمن الحكومة المركزية جدية المدبنة فى تنفيذ المشروع ، إشترطت على المدينة التى تطلب المساعدة المالية أن يكون لديها برنامجا مدروسا يغطى كافة الجوانب ، وقد سمى هذا البرنامج "البرنامج الفعال" Workable Program - إن أى مدينة أمريكية تريد دعما من الحكومة المركزية فى مشروعات تجديد الأحياء ، يجب أن تحضر برنامج يتكون من ٧ عناصر رئيسية هى :

١- القوانين واللوائح Codes and Ordinances
٢- وجود مخطط عام للمدينة Comprehensive Plan
٣- دراسة تفصيلية وتحليلية للمنطقة المراد تجديدها District Studies
٤- برنامج إعادة توطين سكان المنطقة المطلوب إزالتها Relocation
٥- برنامج مالى للمشروع Financial Program
٦- جهاز إدارى مسئول عن تنفيذ المشروعات Administration
٧- برنامج للمشاركة الشعبية Citizen Participation

١- القوانين واللوائح : المدينة التى تريد المساعدة من الحكومة المركزية لتجديد بعض أحيائها ، يجب أن يكون لديها تشريعات عمرانية سارية عليها ، ومن أمثله هذه التشريعات : قوانين تخطيط المدن وتنظيم المبانى والإسكان ولوائح تخطيط المناطق وتقسيم الأرض الفضاء وغيرها من تشريعات الصرف الصحى ومياه الشرب والكهرباء ومكافحة الحريق والنظافة العامة والتخلص من القمامة .

٢- مخطط عام للمدينة : تشترط الحكومة المركزية ضرورة وجود مخطط عام للمدينة يتم فى إطاره تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء سواء أكانت مشروعات هدم وإزالة وإعادة تعمير - أو إصلاح وترميم وإعادة تأهيل وتحسين - أو الحفاظ على الأحياء السليمة من التدهور ، ويشمل المخطط العام :

- مخطط إستعمالات الأراضى .
- مخطط لشبكات الطرق والشوارع الرئيسية .
- مخطط لشبكة الخدمات العامة .

- مخطط لشبكة المرافق .
- مخططات تفصيلية (لانحة تخطيط المناطق) .
- لائحة تقسيم الأرض الفضاء .
- برنامج لمشروعات تجديد الأحياء .

٣- دراسة تفصيلية تحليلية للمنطقة المراد تجديدها : يشمل البرنامج الفعال ضرورة وجود دراسة تفصيلية تحليلية للمنطقة المراد تجديدها سواء كانت إزالة وإعادة تعمير - أو التأهيل والإصلاح والتحسين ، تشمل الدراسة مسح شامل ومباحث ميدانية بيئية وعمرانية وإجتماعية وإقتصادية ، فبجانب الدراسات التى تمت فى تحضير المخطط العام تعمل دراسة تفصيلية للمنطقة المراد تجديدها .

٤- إعادة إسكان المواطنين الذين أخليت مساكنهم : من أكبر المشاكل التى تواجه المسئولين فى مشروعات تجديد الأحياء مشكلة توفير مساكن للمواطنين الذين سوف تخلى مساكنهم فى المناطق المتهالكة التى تقرر إزالتها ، ولاشك أن هذه مسئولية مجلس المدينة ، فقبل إزالة أى مبنى سكنى فى المنطقة يجب أن توفر البلدية مسكنا آخر - بديل - لشاغلى المسكن القديم ، وفى كثير من المدن أصبحت المدينة مسئولة ليس فقط عن توفير مساكن لسكان المناطق المتهالكة ، بل مسئولة أيضا عن توفير أماكن للأنشطة الموجودة بها سواء كانت تجارية أو صناعية وذلك بعد أن إتضح من الخبرات السابقة أن بعض الأنشطة والأعمال التى كانت موجودة فى الحى قبل إزالته إختفت عند تنفيذ المشروع .

٥-البرنامج المالى : البرنامج الناجح لمشروع تجديد الأحياء فى منطقة متهالكة (هدم وإزالة وإعادة تعمير) يمكن أن يعطى عاندا- مكسبا - ماليا للمدينة أكثر مما يصرف عليه ، وذلك فى حالة الدراسة الجادة والتحضير السليم والتنفيذ الفعال ، ومن المميزات المالية الأخرى لمثل هذه المشروعات هى حماية قيمة الممتلكات الأخرى المجاورة من تسرب وإنتشار عدوى التخلف إليها ، وذلك من خلال القوانين والإشتراطات البنائية التى تصدر لحماية هذه الممتلكات ، مما يترتب عليه قلة مصروفات البلدية التى تصرفها على مرافق وخدمات هذه الأحياء والإستمرار فى تحصيل ضرائب وعوائد ورسوم بلدية ، وتتمثل تكاليف مشروعات تجديد الأحياء فى:

- التكاليف الخاصة بالأعمال الإدارية والتخطيطية مثل مصروفات إدارة التخطيط وكذلك دراسة سوق الأرض المطلوب نزع ملكيتها وتقدير قيمتها بعد إجراء عمليات التحسين عليها .
- ثمن الأرض المطلوب نزع ملكيتها .
- تكاليف الهدم وإزالة الأنقاض .
- تكاليف توفير مساكن بديلة للمواطنين الذين كانوا يسكنون المنطقة المتهالكة قبل إزالتها .
- تكاليف التحسينات التى ستتم بعد إزالة المبانى مثل تسوية الأرض وشق ورصف شبكة جديدة من الشوارع ومد شبكة من المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء .

أما الإيرادات فهى المبالغ المنتظر تحصيلها نتيجة بيع قطع الأرض بعد إعادة تقسيم المنطقة ، وغالبا ما تكون الإزالة فى المنطقة المركزية حيث أسعار الأرض مرتفعة ، وبالتخطيط والتنفيذ السليم يمكن أن تدر مشروعات الإزالة وإعادة التعمير ربحا وعائدا مجزيا .

٦- **جهاز إدارى مسئول عن تنفيذ المشروع :** لا يهم جمال أى مشروع على الورق ما لم تكن هناك إدارة فعالة تتولى مسئولية تنفيذه ، لهذا تشترط الحكومة المركزية فى الولايات المتحدة على المدينة التى تطلب دعم لمشروعات تجديد الأحياء أن يكون لهذه المشروعات جهاز مسئول عن التنفيذ ، يتكون الجهاز من مدير مسئول ومجموعة من الخبراء ، مدير إدارى لديه القدرة على صنع القرار السياسى ، معلم وسمسار عقارات بيع أراضى التقسيم ، كما أنه فى الوقت نفسه رجل علاقات عامة وممثل حكومة ، مؤهلاته علم وقوة تحمل وقدرة على التأثير على الناس وخبرة وشجاعة.

يختار المدير مجموعة من الخبراء المتخصصين فى مختلف المجالات كتخطيط المدن وتحضير مشروعات تجديد الأحياء ، وخبراء فى مجال تثمين الأرض المطلوب بيعها بعد إعادة تخطيطها ، وخبراء فى مجال العمارة مسئولين عن تصميم الشكل المعمارى للمنطقة المراد إعادة تعميرها .

وأول خطوة هى تشكيل الجهاز الإدارى ، ثم إختيار الموظفين المسئولين عن العمل وإعطائهم سلطات ومسئوليات محددة وواضحة.

٧- **المشاركة الشعبية :** إن نجاح العوامل السابقة فى مشروعات تجديد الأحياء يتوقف على مدى مساهمة المواطنين فى هذه المشروعات ، كما أن تعبير الرأى العام عن مدى تأييده أو معارضته لمشروعات تجديد الأحياء مهم جدا ، ويمكن أن يكون التعبير فى الصحف أو فى الإجتماعات أو من خلال جلسات الإستماع للرأى العام أو من خلال التصديق أو التصويت أو الإستفتاء على هذه المشروعات ، وتشترط الحكومة المركزية ضرورة وجود برنامج خاص للمشاركة الشعبية فى تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء .

ويمكن أن يشمل هذا البرنامج تشكيل لجان على مستويات مختلفة مثل : لجنة على مستوى المدينة ككل - ولجنة على مستوى الحى المطلوب تجديده ، ولجان فرعية نوعية تهتم كل لجنة بموضوع معين : لجنة تهتم بالنواحى الجمالية وأخرى تهتم بالنواحى القانونية وثالثة تهتم بالشئون المالية ... وهكذا .

قانون تجديد الأحياء فى مصر
(قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨١)

ظهرت فى القاهرة وغيرها من المدن الكبرى أحياء قديمة متهالكة لا تتوافر فيها مقومات الحياة الأساسية المناسبة ، فضلا عن إزدحامُها وتكدسها بالسكان ، وهى عادة ما تقع فى وسط المدينة ، وهى بذلك تخلق مشاكل فى كافةالمجالات ، يقتضى الأمر علاجا مناسبا لها ، عن طريق إزالة هذه الأحياء وإعادة البناء على أسس تخطيطية سليمة .

وفى عام ١٩٥٦ صدر فى مصر القانون رقم (٢٧) فى شأن نزع ملكية هذه الأحياء وتقدير قيمة كل عقار من أرض وبناء ثم إزالتها وإعادة تخطيطها ، ونص القانون على أن يصدر قرار المنفعة العامة لمشروع إزالة الحى أو المنطقة لإعادة تخطيطها من مجلس الوزراء ، مع بيان المشروع والمخطط الخاص به ، ينشر فى الوقائع الرسمية ويلصق فى مقر السلطة القائمة على تنفيذ المشروع ومقر البوليس .

ويتم حصر العقارات والمنشآت التى يشملها التخطيط بمعرفة لجنة حددها القانون ، كما تتولى لجنة أخرى تقدير التعويض للمنشآت الكائنة فى منطقة المشروع ، وتقييم أرض المنطقة ، وتقدير نصيب كل مالك.

وقد طبق هذا القانون فى عدد من الحالات ثم الغى بصدور قانون التخطيط العمرانى ، ففى عام ١٩٨٢صدر القانون رقم ٣ بشأن التخطيط العمرانى الذى ألغى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ ، وأفرد الفصل السادس من الباب الأول بشأن تجديد الأحياء ويتكون هذا الفصل من خمس مواد من مادة ٣٧ إلى مادة ٤١ .

- نصت المادة ٣٧ على أنه يقصد بالأحياء المراد تجديدها طبقا لقانون التخطيط العمرانى ما يلى :

أ- المناطق السكنية أو المساحات التى تعانى من التزاحم السكانى وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متخلفة ومتهالكة ، ويستلزم الأمر إزالتها لإعادة تخطيطها وتعميرها من جديد .

ب- المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها متخلفة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية ولا يستلزم الأمر إزالة المنطقة بالكامل ويمكن إدخال تحسينات عليها لرفع مستواها .

وتحدد اللائحة التنفيذية للقانون تلك الأسس والمعايير والدراسات البيئية والعمرانية والإقتصادية والإجتماعية التى تتخذ أساسا لتحديد ما إذا كانت المنطقة منطقة تحسين أو منطقة إزالة .

هذا وتتم الدراسات اللازمة بمعرفة الوحدة المحلية المختصة ويصدر قرار من المحافظ المختص ببيان الأحياء والمناطق المراد إزالتها أو تحسينها .

- مادة ٣٨ : تتولى الوحدة المحلية المختصة بدراسة إعداد مشروع إعادة تخطيط الحى أو المنطقة المطلوب تجديدها وفقا للدراسات البيئية والإجتماعية والإقتصادية والعمرانية ، ويحدد المحافظ المختص أولويات إعداد مشروعات التخطيط .

- مادة ٣٩ : تتبع فى شأن إعداد وإعتماد مشروع أعادة تخطيط الحى أو المنطقة نفس اجراءات إعداد

وإعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة ، أي يصدر بإعتماد مشروع إعادة التخطيط والقواعد والإشتراطات التخطيطية قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلي .

- مادة ٤٠ : تلتزم الوحدة المحلية المختصة بإعداد وتخطيط المناطق التى ينتقل إليها شاغلو المناطق التى شملها إعادة التخطيط ، ووضع البرامج التنفيذية اللازمة لتدبير الأماكن المناسبة لسكناهم أو ممارسة نشاطهم ونقلهم قبل البدء في التنفيذ ، ولا يجوز الإخلاء قبل مرور شهرين على إخطار الشاغلين بكتب موصى عليها بعلم الوصول بتدبير الأماكن المشار إليها .

ويجوز لشاغل العقار الذى تقرر تخصيص وحدة سكنية جديدة له التظلم من عدم مناسبتها خلال ١٥ يوما من تاريخ إخطاره بالتخصيص إلى لجنة تشكل لهذا الغرض بقرار من المحافظ المختص ، وعلى اللجنة أن تبت فى التظلم خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ تقديمه إليها .

- مادة ٤١ : يجب على المحافظات عند تنفيذ مشروع تجديد الحى أو المنطقة الإلتزام بمعدلات الكثافة السكانية والبنائية المحددة طبقا لأحكام هذا القانون (قانون التخطيط العمرانى) وأن يتم تنفيذها وفقا للبرامج والأولويات والمراحل التى تقررها الوحدة المحلية المختصة .

ويجوز للوحدة المحلية أن تقوم بتنفيذ المشروع بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك من الجهات والأجهزة والحدات الإقتصادية العامة أو الخاصة سواء عن طريق المشاركة أو الإسناد .

نزع ملكية العقارات

أفرد قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ الباب الثانى فى شأن نزع ملكية العقارات لأغراض التخطيط العمرانى يضم عددا من البنود منها :

١- يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات لكافة أغراض التخطيط العمرانى وفقا للضمانات والأحكام والإجراءات المقررة بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة .

ويصدر بتقرير المنفعة العامة لهذه الأغراض قرار من مجلس الوزراء بناءا على طلب الوزير المختص بالتعمير .

ويدخل فى أغراض التخطيط العمرانى توفير المساحات الخضراء ، وكذا المواقع العامة لإنتظار السيارات.

٢- نسرى فى شأن نزع الملكية لتجديد الأحياء الأحكام الواردة فى هذا القانون (قانون التخطيط العمرانى) علاوة على ما يكون مقررا بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة من قواعد ومزايا وضمانات أفضل سواء لصالح الملاك أو أصحاب الحقوق أو شاالى العقارات .

٣- بنشر قرار المنفعة العامة والبيانات والرسومات الخاصة بالمشروع فى الجريدة الرسمية ، ويلصق فى المحل المعد للإعلانات بمقر الوحدة المحلية المختصة ، وبمقر الشرطة الكائن بدائرته العقارات التى

شملها المشروع .

٤- يقوم بحصر العقارات والمنشآت التى شملها المشروع وبيان شاغليها من الملاك والمستأجرين لجنة يكون من بين أعضائها ممثل لكل من الوحدة المحلية المختصة وتفتيش المساحة ومأمورية الضرائب العقارية ، بعد الإعلان عن الموعد بمدة لا تقل عن إسبوعين ويكون الإعلان بالنشر فى الوقائع المصرية وفى جريدتين يوميتين ، وفى المكان المعد للإعلانات بمقر الوحدة المحلية ومقر الشرطة .

وعلى أصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة فى موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم ....

٥- يستحق الملاك وأصحاب الحقوق تعويضا عادلا عن حقوقهم عن الأراضى الكائنة فى المنطقة التى شملها المشروع على أساس قيمتها وقت التقدير وما يكون عليها من منشآت أو غراس ، ويقدر هذا التعويض لجنة تشكل بقرار من المحافظ ..... ولا يدخل فى تقدير التعويض الأعمال التى تتم بعد نشر قرار المنفعة العامة .

وإذا لم يتم تقدير التعويض خلال ثلاث سنوات من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة إعتبر القرار كأن لم يكن .

٦- يعد تفتيش المساحة من واقع عمليات الحصر والتقدير كشوف تبين فيها الأراضى والمنشآت والغراس التى تم حصرها وأسماء ملاكها وشاغليها وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم ومساحاتها ومواقعها والتعويضات التى قدرت ، وتعرض هذه الكشوف والخرائط بمقر الوحدة المحلية وتفتيش المساحة ومقر الشرطة لمدة شهر ويخطر أصحاب الحقوق على عناوينهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول مع الإعلان فى الجريدة الرسمية وفى جريدتين يوميتين .

٧- لذوى الشأن من الملاك وشاإلى العقارات وأصحاب الحقوق الطعن على البيانات والتعويضات أمام المحكمة الإبتدائية الكائن بدائرتها العقار وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ مدة عرض الكشوف المنصوص عنها فى المادة .

٨- للملاك وأصحاب الحقوق فى الأراضى أن يختاروا إحدى الطريقتين لإقتضاء المستحق لهم عن الأرض:

أ- إقتضاء قيمة أنصبتهم من أراضى الحى أو المنطقة وفى هذه الحالة تبرأ ذمة السلطة القائمة على تنفيذ المشروع من أى تعويضات لهم عن حقوقهم فى الأرض - أو -

ب- إرجاء صرف قيمة تلك الأنصبة كلها أو بعضها إلى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة جميعها ، وفى هذه الحالة يستحقون تعويضا مساويا لقيمة هذه الأنصبة منسوبا إلى التقييم الإجمالى لأراضى الحى أو المنطقة ، مضافا إليها نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة إلى مجموع ثمن بيع قطع الأراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع .

ويجوز أن يكون التعويض كله أو بعضه أرضا أو مبان تعدها الجهة القائمة على تنفيذ المشروع بموافقة المالك .

اللائحة التنفيذية لقنون التخطيط العمرانى - ٣ لسنة ١٩٨١

ورد فى الفصل السادس من الباب الأول من اللائحة بشأن تجديد الأحياء المادة ٦٩ التى تنص على أن تتخذ الأسس والمعايير والدراسات الآتية أساسا لإزالة أو تحسين الأحياء والمناطق :

١ - الموقع

أ- نسبة إشغال قطعة الأرض بالمبانى .

ب- الكثافة السكانية والبنائية .

جـ- المسافة بين فتحات الوحدات المتقابلة المطلة على الشوارع أو الأحواش ودخول الشمس للأدوار السكنية السفلى .

د- عروض الشوارع وإرتدادات المبانى عن حد الشارع .

هـ- إمكانية الوصول إلى الخدمات اليومية .

٢ - إستعمالات الأراضى غير السكنية بالمنطقة السكنية

أ- نسبة مساحة قطع الأراضى غير السكنية إلى السكنية منها .

ب- نسبة طول واجهات المبانى غير السكنية إلى السكنية منها .

جـ- نسبة مساحة قطع الأراضى التى عليها بعض الإستعمالات الضارة بالمناطق السكنية من حيث الضوضاء والإهتزازات والروائح الضارة وخطورة نشوب حريق أو إنفجارات أو تولد حشرات أو حيوانات ضارة بالصحة العامة أو أتربة أو دخان أو ما يخل بالأمن العام والأمان والهدوء .

٣ - المخاطر أو المضار الناتجة عن وسائل النقل

أ- المرور بالشوارع وأنواعه .

ب- السكك الحديدية وما ينتج عنها من إهتزازات وأتربة ودخان .

جـ- المطارات وإتجاه إقلاع الطائرات وما ينتج عنه من إهتزازات وضوضاء .

٤ - المخاطر الناتجة من مسببات طبيعية

أ- الفيضانات وتآكل الشواطئ .

ب- المستنقعات .

جـ- طوبوغرافية السطح ومخار السيول .

د- الكوارث الطبيعية .

٥ - صلاحية المرافق والصرف الصحى والشوارع ونظافة البيئة

أ- نظام التغذية بمياه الشرب ومدى ملاءمته لحجم السكان .

ب- نظام الصرف الصحى ومدى صلاحيته .

جـ- الشوارع وممرات المشاة والأرصفة وصلاحية الرصف والتبليطات بها .

د- حالة النظافة العامة وتأثيرها على البيئة .

٦ - صلاحية الخدمات الإجتماعية الأساسية بالمنطقة

أ- المسطح المخصص لملاعب الأطفال والأولاد .

ب- المسطح المخصص للمنتزهات .

جـ- مدة كفاءة النقل العام بالمنطقة .

د- توفر المحلات التجارية للإحتياجات اليومية .

هـ- توفر المدارس بمراحل التعليم الأساسى (مسطحاتها ومدى كفاءتها) .

٧ - صلاحية المبانى السكنية

أ- إمكانية الوصول إلى المبنى (لسيارات الإسعاف والحريق وغيرها) .

ب- توصيله بالصرف الصحى .

جـ- دخول أشعة الشمس للمبنى .

د- توصيل الكهرباء بالمبنى .

هـ- توصيل مياه الشرب للمبنى .

و- توفير السلالم الرئيسية (والثانوية إن لزم) وحالتها الإنشائية .

ز- حالة المبنى الإنشائية .

٨ - صلاحية الوحدة السكنية

أ- كفاية الإضاءة والتهوية للوحدة السكنية .

ب- توفر وجود مطبخ بالوحدة السكنية ومطابقة أبعاده للأبعاد القانونية وفقا لقانون تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية .

جـ- توفر وجود دورة مياه داخل الوحدة وكفاءة صرفها .

د- توفر وجود حمام داخل الوحدة .

هـ- توصيل مياه الشرب للوحدة السكنية .

و- توصيل الكهرباء للوحدة السكنية .

ز- عدد الغرف التى تفتقر إلى فتحات تطل على الخارج أو على أفنية قانونية .

حـ- عدد الغرف التى تقل مساحتها عما ينص عليه قانون تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية (١٠ متر مربع)

٩ - مؤشرات إجتماعية أخرى

أ- درجة تزاحم الأفراد داخل الغرفة السكينة والمسطح المخصص للفرد لكل من النوم والمعيشة .

ب- شغل أكثر من أسرة واحدة للوحدة السكنية الواحدة .

قانون تقسيم الأراضى
(قانون التخطيط العمرانى ٣ لسنة ١٩٨٢)

يهدف قانون تقسيم الأراضى الفضاء التى تتحول إلى عمران فى كل دول العالم إلى :

١- ضمان نمو المدن على أسس تخطيطية وعمرانية سليمة ولتكون مشروعات التقسيم متمشية مع الشمروعات الموضوعة لتوسيع المدينة .
٢- إنشاء الطرق والميادين بإتساعات مناسبة دون تحمل السلطات المحلية تكاليف إنشائها .
٣- تزويد مناطق التقسيم بالمرافق العامة المتوفرة من مياه وإنارة ومجارى على حساب المقسم .
٤- التحكم فى الكثافة السكانية فى مناطق الإمتداد العمرانى عن طريق تحديد نسبة معينة للمبانى المقفلة وغير المقفلة بالنسبة لمساحة قطعة الأرض .

وبذلك تتخلص المجالس المحلية من أعباء مالية كانت تتحملها فى سبيل إنشاء الطرق وتوسيعها وتملك الطرق المنشأة فى التقاسيم وتزويد المناطق السكنية المستجدة بالمرافق العامة .

ونادرا ما يهتم أصحاب مشروعات التقسيم بربط خريطة التقسيم الخاصة بهم بتخطيط المدينة الأصلى أو مع أى تقسيم آخر ، حيث أن الهدف الأصلى لصاحب أى مشروع تقسيم هو الربح ، لهذا إذا لم يطلب من صاحب التقسيم أن يقوم بتوفير بعض التحسينات كتزويد الأرض بالمرافق العامة ورصف الشوارع والتحكم فى أبعاد قطع الأراضى التى ستقام عليها المبانى ، فإن المقسم سيقوم ببيع ارضه دون عمل أى شيئ .

وفى النهاية وبعد أن يقوم المشترون ببناء مساكنهم على قطع أرض ذات أشكال غير طبيعية وبمسطحات غير كافية تكون النتيجة خلق بيئة متخلفة غير صحية ، قبيحة فى شكلها ، متدهورة فى مقوماتها، وفى هذه الحالة فإن تنمية الأرض بهذه الكيفية ستؤثر على الأراضى المجاورة حيث ستسلبها فرصة تنميتها تنمية سليمة ذات مستوى عال ، ويترتب على ذلك إنتشار المناطق المتخلفة ، ذات الشوارع الضيقة المتعرجة ، وذات النهايات المسدودة ، والتقسيمات غير الموجهة توجيها معماريا سليما .

وبمجرد قيام هذه التقسيمات يصبح من الصعب تعديل أو تصحيح شوارعها أو قطع الأرض الموجودة بها ، حيث أن هذا التعديل سيتكلف تكاليفا باهظة ، ولقد دلت التجارب على أن إشراف المجالس المحلية على عمليات التقسيم منذ البداية مفيد للمجتمع المحلى بأجمعه ومفيد لصاحب التقسيم ، كما أن القواعد والإشتراطات الواردة بالقانون ولائحته التنفيذية مفيدة أيضا للسكان الذين سيعيشون فى منطقة التقسيم بعد تنميتها .

وفى مصر صدر قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وورد بالفصل الثالث من الباب الأول فى شأن تقسيم الأراضى بنود أو مواد أهمها :

- تخصص مساحة من أرض التخطيط للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة دون مقابل على ألا

تجاوز هذه النسبة ثلث المساحة الكلية لارض التقسيم .

- لا يجوز فى التقسيم أن تشغل المبانى مساحة تزيد عن ٦٠٪ من مساحة القطعة التى تقام عليها ويجوز أن تشغل المبانى غير المقفلة كالشرفات والسلالم والمداخل مساحة إضافية لا تزيد عن ١٠٪ من السماحة التى تشغلها المبانى .
- يلتزم المقسم بتنفيذ المرافق العامة اللازمة لأرض التقسيم ، أو بأداء نفقات إنشائها للوحدة المحلية وفقا للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية .
- الإشتراطات البنائية الخاصة التي يضيفها صاحب التقسيم (والتى غالبا ما تكون إشتراطات أشد قيودا من الإشتراطات الواردة بالقانون ولائحته) يجب أن تذكر فى عقود التعامل على قطع التقسيم ، وتعتبر هذه الإشتراطات جزء من قرار التقسيم وتسرى عليها أحكام هذا القانون (قانون التخطيط العمرانى) كما تعتبر فى مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المبانى وتطبق على مناطق التقسيم التى تتناولها .

كما ورد فى الفصل الثالث من اللائحة التنفيذية للقانون فى شأن تقسيم الأراضى :

- للوحدة المحلية أن تشترط حد أدنى لعرض الشارع بحيث لا يقل عن ١٠ متر شاملة نهر الشارع والأرصفة .
- لا تزيد أطوال البلوكات المخصصة للإستعمال السكنى عن ٢٥٠ متر ، ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم عند زيادة الطول عن ٢٥٠ متر ، أن تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محمل بحق إرتفاق وبعرض لا يقل عن ٤ متر .
- لا يجوز أن يقل عرض قطع الأراضى المخصصة للإستعمال السكنى عن ١٠ متر ولا يزيد عمق القطعة عن مثلى عرضها .

وقد ورد بالقانون ولائحته التنفيذية الإجراءات اللازم إتباعها عند تقديم خريطتى التقسيم الإبتدائى والنهائى وخطوات الموافقة وإعتماد التقسيم وتسجيله فى الشهر العقارى .

قانون تنظيم المبانى
Building Code

فى الدول الصناعية تنفصل قوانين المبانى عن قوانين الإسكان حيث تهتم الأولى بسلامة وأمن المبنى بينما تهتم الثانية بالنواحى الصحية والمعمارية ، أما فى مصر فيضم التشريعان قانون واحد يسمى قانون تنظيم المبانى ، وصدر آخر قانون فى هذا الشأن رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ينظم حركة البناء ويحدد خطوط تنظيم الشوارع وبعض المعايير المتعلقة بالنواحى والجمالية .

وتتناول اللائحة التنفيذية للقانون عدة مجالات فى النواحى الإنشائية والصحية والهندسية والإرتفاعات والحد الأدنى لمساحة مرافق الوحدةالسكنية والفتحات اللازمة للتهوية وغيرها ، كما تحدد اللائحة الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية للمسكن الإقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط .

فبالنسبة لمسطح عناصر الوحدة السكنية تحدد اللائحة المساحات كالآتى :

- غرف النوم : أقل مسطح ١٠ مترمربع وأقل عرض ٢,٧ متر .
- المطبخ : أقل مسطح ٣ مترمربع وأقل عرض ١,٥ متر .
- الحمام : أقل مسطح ٢ متر مربع وأقل عرض ١,٢ متر .
- المرحاض : أقل مسطح ١ مترمربع وأقل عرض ٠,٨ متر .

وبالنسبة للإرتفاع الداخلى للوحدة السكنية لا يقل عن ٢,٧٠ متر .

والحد الأقصى لإرتفاع المبنى مرة ونصف مرة عرض الطريق بحد أقصى ٣٦ متر .

وبالنسبة لمستويات الإسكان فقد حددت اللائحة ٤ مستويات هى :

١- المستوى الإقتصادى :

أ- حجرة ومدخل وملحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ م^{٢} .

ب- حجرتين ومدخل وملحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ م^{٢} .

جـ- حجرة وصالة وملحقات تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ م^{٢} .

د- حجرتين وصالة وملحقات تتدرج مساحة الوحدة حتى ٨٥ م^{٢} .

هـ- ثلاث حجرات ومدخل وصالة وملحقات تتدرج مساحة الوحدة حتى ٨٥م^{٢} .

٢ - المستوى المتوسط :

أ- صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ م^{٢} .

ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ م^{٢}.

جـ- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين نوم ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه بمسطح لا يزيد على ٩٥ م^{٢} .

د- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه بمسطح لا يزيد على ١٤٠ م٢ .

ونصت اللائحة أيضا على مواصفات المسكن من المستوى المتوسط من ناحية البياض الخارجي والأرضيات والنجارة والصحي والسلالم ودربزينات السلالم والشرفات وأعمال الكهرباء .

٣ - المستوى فوق المتوسط :

أ- صالة معيشة وغرفة نوم واحدة بمسطح لا يزيد على ٦٠ م٢ .

ب- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية بمسطح لا يزيد على ٩٠ م٢ .

جـ- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتي نوم ثانويتين بمسطح لا يزيد على ١١٠ م٢ .

د- صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف نوم ثانوية بمسطح لا يزيد عن ١٤٠ م٢ .

٤ - المستوى الفاخر :

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة كالمناطق التى تطل على بحر أو نهر والتى تتميز بطابع سياحي ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص ، وتشترط اللائحة أن تكون المسطحات أعلى من المستويات السابقة فى وحدات الإسكان ذات المستوى فوق المتوسط بحيث لا تقل عن ٦٠م٢ ، ٩٠م٢ ، ١١٠م٢ ، ١٤٠م٢ للوحدات ذات غرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف على التوالى .

تقسيم المدينة : أجاز القانون تقسيم المدينة من حيث الإرتفاع إلى ثلاث فئات هى :

- الفئة الأولى : لا يزيد الإرتفاع الكلي للمبنى عن ١,٥ مثل عرض الطريق .
- الفئة الثانية : لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى عن ١,٢٥ مثل عرض الطريق .
- الفئة الثالثة : لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى عن مثل عرض الطريق .

الكثافة البنائية : لا تتجاوز الحد الآتى :

- ٦ فى مناطق لا يتجاوز أقصى إرتفاع للمبنى فيها عن ١,٥ مثل عرض الطريق .
- ٤ فى مناطق لا يتجاوز أقصى إرتفاع للمبنى فيها عن ١.٢٥ مثل عرض الطريق .
- ٢ فى مناطق لا يتجاوز أقصى إرتفاع للمبنى فيها عن مثل عرض الطريق .

الطرق العامة : لا يقل العرض عن ٦ متر وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار"

الفتحات (الشبابيك) : لا يقل مسطح الفتحة عن ٨٪ من مسطح الأرضية بحد أدنى مترمربع للغرف السكنية، وعن ١٠٪ من مسطح الأرضية بحد أدنى نصف متر مربع للحمام والمرحاض والسلم .

الفناء المخصص للمرافق (الحمامات والمطابخ ودورات المياه والسلالم) : نصت اللائحة على أن أقل عرض ٢,٥ متر وأقل مسطح كالآتى :

٧,٥ مترمربع لإرتفاع حتى ١٠ متر .

١٠ مترمربع للإرتفاع يتراوح بين ١٠ - ٢٠ متر .

١٢,٥ مترمربع لإرتفاع يتراوح بين ٢٠ - ٣٠ متر .

١٥ مترمربع لإرتفاع أكثر من ٣٠ متر .

وبالنسبة للفناء الخارجى أقل عرض ٢,٥ متر .

الفناء المخصص للغرف السكنية : نصت اللائحة على أن أقل عرض ثلث إرتفاع المبنى بحد أدنى ٣ متر وأقل مسطح مربع ثلث الإرتفاع بحد أدنى ١٢ مترمربع ، وبالنسبة للفناء الخارجى أقل عرض ثلث الإرتفاع بحد أدنى ٣ متر .

فناء الجيب : لا يتجاوز عمق الإرتداد عن ضعف أدنى عرض ويجوز عمل شرفات بالإرتداد فى حدود نصف عرضه الأدنى .

البلكونات والأبراج : لا يزيد بروز للبلكونات المكشوفة عن ١٠٪ والأبراج عن ٥٪ بحد أقصى ١.٢٥ متر ، ولا يتجاوز طول البرج عن نصف طول الواجهة مع ترك ١,٥ متر من حدود المبانى المتجاورة ، ويشترط أن تقام هذه البروزات على إرتفاع لا يقل عن ٤ متر من أعلى سطح الطروفية أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف .

السلالم : لا يقل الطول الظاهرى لدرج السلالم الرئيسية عن ١,١٠متر إذا كان السلم يخدم ٤ وحدات سكنية فى الدور على الأكثر ، وبطول ١,٣٠ متر إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك .

- لا يقل الطول الظاهرى لدرج السلم الثانوى عن ٠,٨٠ متر .
- لا يقل عرض النائمة عن ٢٧سم ولا يزيد إرتفاع القائمة عن ١٧سم .
- لا يزيد عدد الدرجات المتوالية على ١٤ درجة يليها صدفة بعرض لا يقل عن عرض ثلاث نائمات .
- فى المبنى الذى يزيد إرتفاع أرضية أعلى طابق على ١٦ متر أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل منفصلين .

سلطة المحليات فى وضع إشتراطات بنائية

أجاز القانون للوحدة المحلية أن تضع إشتراطات بنائية فى بعض المناطق ، ومن أمثلة هذه الإشتراطات :

- تحدد الوحدة المحلية طابعا خاصا أو لونا معينا أو مادة خاصة بمظهر البناء .

- تحدد مسافات للإرتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حد الطريق .
- تحدد حد أدنى لطول واجهة قطع الأراضى التى يرخص بالبناء عليها .
- تحدد حد أدنى لمساحات قطع الأراضى التى يرخص بالبناء عليها .
- تلزم طالب ترخيص البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى .

إيواء السيارات – المصاعد – التأمين ضد الحريق

- يلتزم طالب الترخيص بالبناء بتوفير أماكن تخصص للسيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى المطلوب الترخيص لإقامته وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ .
- يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يتجاوز إرتفاع أعلى دور فيه عن ١٦ مترا ، وذلك بما يتناسب مع إرتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ووفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ .
- تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الإطفاء المختصة لدراسته وإعادته مشفوعا بما ترى الإلتزام به من إشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق . وذلك فى الحالات التى حددتها اللائحة مثل زيادة إرتفاع المبنى عن ٢٨ مترا أو أن مساحته تزيد عن ٢٥٠٠ م^{٢} .

الباب العاشر

وسائل التنفيذ

TOOLS FOR IMPLEMENTATION

النواحى التنظيمية والمالية والشعبية فى مجال تجديد الأحياء

النواحى الإدارية

المنظمات غير الحكومية

التمويل

الصناعات الصغيرة والحرفية واليدوية

المشاركة الشعبية

وسائل الإعلام

الباب العاشر

وسائل التنفيذ

TOOLS FOR IMPLEMENTATION

النواحى التنظيمية والمالية والشعبية

النواحى الإدارية
Administration

تتسم مشروعات تجديد الأحياء بالتعقيد والمسئولية ، وتزداد هذه المسئولية تعقيدا كلما كبر حجم المشروع مما يتطلب معه مساعدات من جهات متعددة ، لذلك كان من الضرورى تحديد دور كل طرف من الأطراف المعنية بالمشروع* :

١- الحكومة المركزية والإدارة المحلية : يجب أن تضمن الحكومة الوسائل الكافية لإتمام عملية التجديد ، وأن تصدر القوانين واللوائح والأسس التى تنظم حركة العمل بين الأطراف المشاركة ، وكذلك تحقيق التوازن بين الأهداف الإجتماعية والإقتصادية لمشروعات تجديد الأحياء .
وفى كثير من الدول أصبح دور الدولة فى مشروعات تجديد الأحياء يقتصر على مد محدودى الدخل بأرض مزودة بالمرافق ووسيلة إئتمان ، ثم يقوم الأهالى ببناء مساكنهم ، وكذلك تقوم الدولة بمد المرافق إلى المناطق العشوائية وتوفير الخدمات وإقامة مشروعات تطوير متكاملة بمشاركة الأهالى لدعم أصحاب الدخل المحدود .

٢- الأسر : يجب أن تندمج هذه الأسر فى مشروعات تجديد الأحياء بالتعبير عن مشاكلها وإحتياجاتها ذات الأولوية ، وتوضح إمكانياتهم القائمة ودور المرأة فى تنمية المجتمع الجديد ، كما يجب أن تخطط مشروعات التجديد بحيث تعتمد على الأهالى وعلى مواردهم المتنوعة على أن يقوم الأهالى من خلال التنظيمات الشعبية بتحديد الإحتياجات والموارد والأولويات ، والمشاركة فى التخطيط وإدارة وبناء وصيانة الإيواء المناسب بحيث تصبح مشاركة الأهالى هدفا أساسيا ، وليست وسيلة لتسهيل مهمة الدولة .

٣- جمعية خدمة المجتمع : تتولى الجمعية شرح القواعد والقوانين واللوائح للمواطنين والأسر المنقولة ، وتعمل على تقوية الروابط الإجتماعية والحفاظ عليها ، كما يجب أن شتراك فى تقييم المواقع البديلة للمشروع ، وقد تشترك فى إدارة بعض الأنشطة داخل الموقع الجديد ، كما يجب أن تدعم الحكومة مثل هذه الهيئات

---

* سوسن المسيرى : تقنين برنامج تطوير المجتمعات غير الرسمية. ندوة العشوائيات : ١٥ - ١٧ مايو ١٩٩٤ . جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية - القاهرة ١٩٩٤ .

الإجتماعية وتعترف بها وبتشكيلها .

٤- المنظمات غير الحكومية : يمكن أن تلعب هذه المنظمات دورا هاما كوسيط بين هيئة تجديد الأحياء وبين المجتمع ، كما يمكن أن تؤدى دور الإشراف الفنى والقانونى ، وأن تشارك بالرأى فى أعمال التصميم والتنظيم والإدارة .

كما يجب الإستعانة بالجمعيات العلمية المختصة بالمشاركة فى دراسة وتنفيذ السياسات والإحتياجات ومناهج التنفيذ المختلفة بالإستعانة بتجارب الدول الأخرى مع الإلتزام بما يتفق والواقع المحلى .

٥- المستثمرون : يمكن الإستعانة بجهود المستثمرين وخبراتهم فى تنمية المواقع وتسويق الأراضى ، كما يمكن أخذ رأيهم فى إدارة المواقع الجديدة ونقل الأنشطة والإستثمارات إليها .

٦- أصحاب المشروعات الإقتصادية التى يتم إزالتها من الموقع القديم : يجب مناقشة أصحاب هذه المشروعات سواء من الناحية القانونية أو غيرها وتشجيعهم على نقل أنشطتهم إلى التجمع الجديد .

الأجهزة الإدارية

يجب أن يتم تجديد الأحياء من خلال خطة متكاملة لمشروعات التطوير والإرتقاء بالمناطق العشوائية وإزالة المناطق المتهالكة ، وذلك فى إطار الإستراتيجية الخاصة بالتنمية العمرانية لكل إقليم ومحافظة ومدينة من خلال وضع خطط وبرامج تنمية متكاملة تهدف إلى تحقيق الإستخدام الأمثل للإمكانيات والموارد المتاحة للإدارة المحلية والسكان ، ولتحقيق ذلك يجب إنشاء الأجهزة الإدارية والبرامج الآتية :

أولا : على المستوى القومى إنشاء هيئة (جهاز مركزى) لتجديد الأحياء*

يتولى هذا الجهاز المسئوليات الآتية :

١- رسم السياسة الثابتة لمشروعات تجديد الأحياء .

٢- وضع المعايير التى يتم على أساسها تنفيذ مشروعات الإزالة وإعادة التوطين .

٣- وضع المعايير التى يتم على أساسها أختيار أولويات مناطق التطوير ، وأولويات تنفيذ برامج التنمية بمواقع التطوير المختارة .

٤- تقييم وإعتماد خطط التطوير ومراحل تنفيذ المشروعات المقدمة من المحافظات .

٥- وضع أسس ومعايير تقييم المشروعات .

٦- تنظيم الدورات التدريبية للكوادر المحلية المسئولة عن وضع السياسات والبرامج التنفيذية لمشروعات تجديد الأحياء ، والإستعانة بالخبرات المحلية والدولية فى برامج التدريب .

---

* ماجدة متولى : العشوائيات بين الإزالة والتطوير . ندوة العشوائيات ١٥ - ١٧ مايو ١٩٩٤ . جمعية الإرتقاء بالبيئة بالقاهرة ١٩٩٤ .

٧- التنسيق بين أجهزة الدولة المسئولة عن الحد من النمو العشوائى ومنع التعدى على أملاك الدولة .
٨- حل المشاكل المترتبة على إعتراف الدولة بشرعية المناطق العشوائية .
٩- التنسيق بين المحافظات من أجل تبادل الخبرات والتجارب فى مجال مشروعات التطوير .

ثانيا : على مستوى المحافظة*

تتولى كل محافظة من خلال هيئة أو جهاز مستقل ذو كفاءة رسم السياسات المستقلة لمشروعات تجديد الأحياء ، والأولويات ومراحل التنفيذ ، وكذا التنسيق بين خطط التطوير والإزالة وإعادة التوطين وإعادة التأهيل للأحياء القديمة والمجتمعات العمرانية الجديدة ، ويجب إنشاء جهاز مستقل وتكون مسئوليته :

١- الإشراف على تخطيط وتنفيذ مشروعات تجديد الأحياء ووضع أولوياتها والتنسيق فيما بينها وتكون له ميزانية مستقلة .
٢- دراسة الجوانب المختلفة لكل منطقة ثم تحديد الوسيلة المناسبة للإرتقاء بها طبقا لظروف كل منطقة وخصائصها البيئية والعمرانية والإقتصادية ، على أن تكون سياسة الإزالة وإعادة التعمير فى أضيق الحدود .
٣- الحصول على الدعم المالى والفنى من هيئات الدولة المعنية بمشروعات تجديد الأحياء ، وكذا دعم الجهات المحلية مثل جمعيات تنمية المجتمع والمنظمات غير الحكومية والصندوق الإجتماعى للتنمية .
٤- يفضل تجزئة المشروعات الضخمة إلى وحدات أصغر ، يتم تنفيذها علىمراحل متتالية ، بحيث يسهل إدارتها وتوفير الإمكانيات اللازمة لنجاحها مع الإستفادة من تقييم كل مرحلة فى رفع كفاءة المرحلة التالية، وتفادى الأخطاء السابقة .

ثالثا : على مستوى المدينة

يتم تخطيط وحدة إدارية تضم ممثلين للسكان بحيث يشارك الأهالى فى جميع مراحل التخطيط والتنفيذ من خلال حثهم على التعبير عن مشاكلهم ، وترتيبها حسب أولوياتها ، ومناقشة إقتراحاتهم ، وكذا حثهم على المشاركة بالجهود الذاتية فى مجالات العمل المختلفة ، حتى يكون دور الإدارة المحلية فى المبادرة وإعطاء قوة الدفع والإشراف والرقابة ، بينما يكون دور المجتمع المحلى إستمرارية العمل فى هذه المشروعات بالجهود الذاتية سواء بالمشاركة أو بالعمل أو بالرأى .

رابعا : على مستوى المشروع

١- يتم إعداد البرامج التنفيذية بعد تسجيل الوضع العمرانى القائم ، وإجراء مسح إجتماعى وإقتصادى شامل ، وإعداد دراسة جدوى إقتصادية لبرامج التطوير المقترحة .

---

* ماجدة متولى : العشوائيات بين الإزالة والتطوير . المرجع السابق .

٢- وضع برامج زمنية واقعية لتنفيذ برامج التنمية العمرانية والبشرية تتلاءم مع مصادر التمويل المتاحة الحكومية والأهلية .

٣- ابتكار مصادر التمويل الذاتية للمشروع من خلال مشاركة السكان أو بيع قطع الأرض المتميزة بالموقع .

٤- برامج التنمية البشرية : هي المحور الرئيسي لنجاح مشروعات تجديد الأحياء ، وتحقيق التنمية البيئية المتواصلة ، وتشمل برامج لنشر الوعى البيئى من خلال الممارسة ، وتساعد برامج محو الأمية والدورات التدريبية للشباب على خلق كوادر محلية قادرة على المشاركة الفعالة فى مشروعات التطوير وقادرة على الحفاظ على البيئة وصيانتها بعد الإنتهاء من مرحلة التطوير .

٥- التنمية الإقتصادية وتنشيط موارد السكان : لا ينحصر دور مشروعات التطوير على توفير المسكن الملائم والمرافق والخدمات فحسب ، إنما يمتد دورها ليشمل دعم التنمية الإقتصادية وتنشيط موارد السكان من خلال برامج التدريب على الصناعات الحرفية والبيئية والصناعات الصغيرة الملائمة لطبيعة الموقع وإمكانيات السكان وإعداد دراسة جدوى لتسويق المنتجات .

٣.٥

المنظمات غير الحكومية
ودورها فى مشروعات تجديد الأحياء
Non- Government Organizations

المنظمات غير الحكومية هى جميع الهيئات التى لا تتبع الأجهزة الحكومية بمختلف مستوياتها ، وغالبا ما تضم كثير من الخبراء والمتخصصين فى مختلف المجالات ، وهدفها الرئيسى المساعدة فى تحقيق أهداف تنمية المجتمعات الفقيرة ، وهى منظمات ليس من أهدافها الربح أو الإنتفاع بالمساعدات التى تقدمها ، وعادة ما تنشط هذه المنظمات فى مجال توفير التمويل اللازم لمشروعات التنمية وتقديم الخدمات الفنية والتنظيمية فى مجالات متخصصة بأساليب تميل إلى المرونة ودعم مشاركة المواطنين والمنظمات الأهلية الأخرى فى عمليات تخطيط وتنفيذ مشروعات التنمية .

وتتواجد هذه المنظمات على مختلف المستويات المحلية والإقليمية والقومية وحتى على المستوى الدولى.وغالبا ما تقوم المنظمات المتواجدة على المستوى الدولى أو القومى بتقديم المساعدات والدعم للمنظمات المتواجدة على المستويات الأقل ، من خلال توفير المعلومات أو التدريب أو المشاركة فى توفير مصادر التمويل اللازمة لتنفيذ مشروعات التنمية* .

وفى الفترة الأخيرة تزايد دور المنظمات والهيئات غير الحكومية فى تنمية المجتمعات العمرانية ذات المستويات المتدنية ، حيث ظهر عدد كبير من هذه المنظمات ساهمت مع الحكومات والإدارة المحلية والبلديات فى مشروعات الإرتقاء وتحسين البيئة العمرانية للمناطق المتدهورة بالمدن الكبرى .

ثم بدأت تظهر هذه المنظمات فى الدول النامية وتزداد أهميتها مع عجز الدولة عن تقديم الخدمات المناسبة وبعد إدراك عدم قدرة الحكومات على الإضطلاع بعبء تخطيط وتمويل وتنفيذ كل مشروعات التنمية الحضرية للمجتعات الفقيرة نظرا لضعف إمكاناتها المادية بالإضافة إلى ضعف الجهاز الإدارى ، إلا أن قيام هذه المنظمات غير الحكومية بهذا الدور فى الدول النامية وخاصة فى مجال تجديد الأحياء لم يحقق الفائدة المرجوة منه حتى الآن ، ويرجع ذلك لعدة أسباب منها صعوبة التعاون المتكامل بين الحكومة على مختلف مستوياتها وبين المنظمات والإتحادات الأهلية والقطاع الخاص الإستثمارى .

ويتضح من هذا أن هدف أى تعاون يقوم بين الجهات المشاركة فى عمليات تجديد الأحياء ، لابد أن ينبع من الرغبة فى رفع مستوى معيشة الطبقات الفقيرة وتسهيل حصولها على المصادر المالية ، التى يمكن أن تساهم فى تنمية حالة المعيشة المتدهورة ، وتظهر أهمية هذا التعاون فى ضوء تعثر كثير من المشروعات الحكومية لتنمية الحضر بالرغم من توفر التمويل والقوى العاملة والدعم القانونى والتشريعى .

---

* مصطفى كمال مدبولى : دور المنظمات غير الحكومية فى تدعيم تنمية المجتمعات العمرانية . ندوة العشوائيات ١٥ - ١٧ مايو ١٩٩٤ . جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالقاهرة ١٩٩٤ .

وعلى الجانب الأخر فإن مشروعات المنظمات غير الحكومية (والتى غالبا ما تحوى على الجانب الإبداعى والمرن فى الإستفادة من المصادر المتاحة) فإنها غالبا ما تكون ذات مقياس صغير Small Scale Projects ، وكثيرا ما تفشل هذه المشروعات الصغيرة فى النمو والتحول إلى مشروعات وبرامج على مقياس أكبر ، نتيجة إعتماد هذه المنظمات على مصادر تمويل غير دائمة وقصيرة الأجل من الهيئات الأجنبية ، ومن هنا تظهر أهمية التعاون وتجميع الإمكانات والخبرات التى تتميز بها كل جهة لإمكان الوصول إلى مدخل فعال لتنمية المجتمعات العمرانية .

المستوى الإجتماعى

إن تحسين الحالة الإجتماعية لسكان المناطق العشوائية يرتبط إرتباطا مباشرا بتحقيق التنمية ، ويمكن تشجيع المشاركة الشعبية فى تنمية هذه المجتمعات من خلال تحفيز السكان على إبداء آرائهم فى الإحتياجات والأولويات الضرورية لتحسين مستوى معيشتهم ، وكذا تأهيل السكان للمهارات المختلفة المطلوبة ، كما يمكن لهذه المنظمات أن تلعب دورا رئيسيا فى هذا المجال عن طريق توفير بعض الخدمات الإجتماعية مثل* :

- إعداد برامج محو الأمية والمساعدة على إنشاء المدارس .
- دعم دور المرأة عن طريق زيادة توعيتها بدورها المؤثر على التنمية وكيفية زيادة فاعليته لتحقيق التنمية المطلوبة .
- توفير رعاية صحية أولية عن طريق حملات توعية وإنشاء وحدات علاجية .
- توفير المناطق الترفيهية للأفراد فى النسيج العمرانى العشوائى .
- إنشاء دور عبادة لترسيخ القيم الدينية الفاضلة .
- تحقيق إستقرار إجتماعى عن طريق برامج توعية ضد أخطار الإدمان والأعمال المنافية للآداب .

المستوى البيئى والعمرانى

تفتقر معظم المناطق العشوائية للبنية الأساسية من مياه وصرف صحى وإنارة ورصف وخدمات تعليمية وصحية وترفيهية وغيرها ، هذا بالإضافة إلى أنه بالرغم من أن كثير من هذه المناطق مشيد من الهياكل الخرسانية أو مبانى وأسقف خرسانية ، إلا أنها مبانى سكنية غير صحية فى غالبيتها ولا تطابق الإشتراطات الهندسية من ناحية التهوية والإضاءة والمرافق ، والدور الأكبر من إستثمارات الدولة لتطوير هذه المناطق يقتصر على توفير شبكات البنية الأساسية مثل شبكة المياه والصرف الصحى والإنارة ورصف بعض الطرق الرئيسية .

---

* زكى بديع خيرى : دور المؤسسات غير الحكومية فى تطوير المناطق العشوائية . ندوة العشوائيات ١٥ - ١٧ مايو ١٩٩٤ . جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية بالقاهرة ١٩٩٤ .

ويمكن للمنظمات غير الحكومية أن تلعب دورا رياديا فى توجيه الجهود من أجل تحقيق تنمية بينية شاملة فى هذه المناطق لتحسين الشبكات الداخلية لمساكن ورفع القمامة معالجة النفايات ومساعدة الأسر فى الحصول على التمويل اللازم لإصلاح وتحسين الوحدات السكنية ، ويعتبر هذا المجال من أكثر المجالات فائدة وفاعلية حيث تقوم المنظمات غير الحكومية بدور الوسيط بين الحكومة والمواطنين لتحقيق أهداف الطرفين من عملية التنمية .

المستوى الإقتصادى

يعتبر توفير الإستثمارات اللازمة لعمليات تطوير المناطق العشوائية من أهم المهام التى يمكن أن تقوم بها هذه المنظمات عن طريق إتصالاتها بهيئات التمويل المختلفة ، وفى الوقت نفسه رفع المستوى الإقتصادى للمنطقة ككل ، فمن المشروعات التى يمكن للمنظمات القايم بها فى هذا المجال :

- توفير فرص عمالة جديدة داخل المنطقة عن طريق إستخدام العمالة المتوفرة وتشغيلها فى مشروعات التطوير .
- المساعدة فى مجال إنشاء المشروعات الصغيرة التى تحقق رفع المستوى المعيشى الإقتصادى للفرد والأسرة داخل هذه المناطق .
- التدريب الفنى للأفراد على حرف ومهن جديدة تؤهلهم للحصول على فرص عمل .
- مساعدة الأهالى على إيجار أراضى الدولة بسعر رمزى لمدد طويلة مقابل الإنتفاع بها من قبل السكان وتقنين حيازتها .

البحوث وأعمال التدريب

تقوم أعداد كبيرة من المنظمات غير الحكومية بأعمال التدريب الفنى والأنشطة البحثية الخاصة بعملية تنمية البيئة المعيشية للطبقات الفقيرة بدلا من الهيئات الحكومية ، فإدراك هذه المنظمات لإحتياجات وأولويات الطبقات الفقيرة لخبراتهم الطويلة فى العمل مع هذه الطبقات ، جعلت العديد من هذه المنظمات مصادر قيمة للأفكار والمعلومات لكيفية التعامل بصورة فعالة مع مشاكل تلك المناطق العشوائية ، وبهذا يمكن أن تقوم هذه المنظمات بدرو رائد وفعال فى مجال البحث والتدريب لتنمية المجتمعات الحضرية المتدهورة .

التمويل
Financing

مشروعات تجديد الأحياء مكلفة للغاية ، وتعتبر مشكلة توفير المال اللازم لمشروعات تجديد الأحياء بالنسبة للأجهزة الحكومية والمحلية مشكلة أساسية ، خصوصا إذا أخذ في الإعتبار النظرة إلى مشروع الإرتقاء على أنه ضمن قطاع الخدمات التي ليس لها مردود مباشر أو سريع ، وكذلك إذا أخذ في الإعتبار عدم وجود التمويل الكافي لتمويل هذه المشروعات خصوصا مع تكلفتها الكبيرة نسبيا ، والتخطيط السليم الفعال قد يجعل المشروع رابحا فقد تكون أحد المشاكل الرئيسية وجود مسطحات من البرك أو مقالب القمامة داخل موقع المشروع ، وهذه تمثل مشكلة أساسية ولكن إذا أخذ في الإعتبار ردم هذه البرك وتنظيف المنطقة، فإنه بهذا الوضع نعمل على تحسين البيئة العامة ، وكذلك نحصل على مسطحات من الأرض يمكن إستغلالها لأعمال التنمية المختلفة بالمشروع ، بل يمكن أن تدر عائدا لو بيعت هذه الأرض وإستغل عائدها في تمويل بعض أعمال الإرتقاء الأخرى في منطقة المشروع .

ويمكن تحديد مصادر تمويل مشروعات تجديد الأحياء في الآتي :

١- التمويل الذاتي : المقصود بذاتية تمويل مشروع تجديد الأحياء هو البحث عن إمكانية إستغلال العناصر والمكونات القائمة والطاقات الكامنة في المشروع ، للحصول من خلال تنفيذه على تمويل ذاتي ، ومشروع التجديد الناجح هو القادر على إستنباط أكبر قدر ممكن من التمويل الذاتي لتنفيذ الأعمال* . ويمول المشروع نفسه من خلال عمل مشروعات ذات عائد إقتصادي مثل عمل مشروع تقسيم أراضي لأملاك الدولة للإسكان أو إنشاء منطقة صناعية أو إقامة مشروعات إسكان أو إنشاء محلات تجارية أو صناعية أو ترفيهية للأهالي وذلك لتوفير عائد إقتصادي للمشروع .

٢- مساهمات الشركات والهيئات والأفراد : تأخذ هذه المساهمات أشكالا عدة قد تكون مالية أو عينية أو على شكل مجهود من الأفراد ، وغالبا ما تكون هذه المساهمات في مجال الخدمات والبيئة ، ففي مجال الخدمات تقوم بعض الجمعيات الإجتماعية أو الدينية أو الفراد أو الشركات العاملة بالمنطقة بإقامة بعض الخدمات وتقديمها للجهة المختصة للإشراف عليها ، وقد يقومون باستكمال أجزاء منها ، أو تقديم تبرع مالي لإقامتها ، ومن أمثلة هذه المشروعات المساجد والمدارس والوحدات الصحية وساحات الشباب ... أما في مجال البيئة فيقوم الأفراد بردم البرك وتمهيد الطرق وجمع القمامة والتشجير ....

٣- دعم الحكومة المركزية : وهي المساهمة التي تقدمها الجهات الحكومية للمشروع ، هذا بالإضافة إلى ما

---

* عبد الباقي ابراهيم : الجوانب التنظيمية والإدارية في عمليات الارتقاء . الدورة التدريبية الثالثة لعام ١٩٩١ - وموضوعها الإرتقاء بالبيئة العمرانية في المناطق الحضرية والريفية - مركز الدراسات التخطيطية والعمرانية - القاهرة ١٩٩١ .

تقدمه بعض الجهات الحكومية من مساهمات مالية دعما لأنشطة معينة يقوم بها مشروع تجديد الحى فى منطقة المشروع .

٤- مساهمات خارجية دولية : عبارة عن مساهمات من جهات دولية مثل منظمات الأمم المتحدة أو البنك الدولي وأجهزة وبرامج المعونة المختلفة الأمريكية والألمانية والفرنسية والحصول على معونات هذه الجهات يكون تابعا لسياسة الدولة وموافقتها .

٥- البنوك : تقدم قروضا بفوائد بسيطة وبشروط ميسرة .

موضوعات يجب أخذها فى الإعتبار فى برامج التمويل

- تكلفة إعادة توطين السكان الذين ستزال مساكنهم يجب أن تمول من الأطراف المستفيدة من تنمية الموقع القديم .
- يجب أن تشمل دراسة الجدوى الإقتصادية للمشروع كل من ثمن الأرض بالموقع الجديد ، وتكلفة إنشاء المساكن والمرافق والخدمات وكذا الدعم المالى والإجتماعى للأسر المنقولة .
- الحالات التى تطلب تأجيل الدفع من الأسر المنقولة يجب تخفيض عددها لأقل ما يمكن ، من خلال التأكد من دخل الأسرة ، مع الأخذ فى الإعتبار أن فرص الكسب تكون أقل فى المجتمع الجديد .
- يمكن فتح قروض للحرفيين فى التجمع الجديد وذلك بعد توفير ضمان لكل قرض ، ويمكن الإستعانة بالمنظمات الدولية والصندوق الإجتماعى والمنظمات غير الحكومية فى هذا الصدد .

الصناعات الصغيرة والحرفية واليدوية
ودورها فى تنمية التجمعات العشوائية
Small Industries

تمثل تنمية المجتمعات العشوائية إجتماعيا وإقتصاديا أهمية خاصة فى خطة التنمية الشاملة ، وتحتاج تنمية هذه المجتمعات – بجانب تحسين البنية الأساسية والبيئة العمرانية – تحسين مستوى السكان صحيا وإجتماعيا وإقتصاديا ، ويستلزم هذا ضرورة وجود خطة متكاملة للتنمية تشمل الأهداف والسياسات الكفيلة بضمان هذه الخطة* ،وتتمثل أهم ركائز التنمية الإقتصادية فى العمل على زيادة الإنتاج وخلق فرص عمل جديدة وتقليل نسبة البطالة ، وذلك بهدف رفع مستوى الدخل وتحسين مستوى المعيشة ، وتعتبر الصناعات الصغيرة والحرفية واليدوية أحد المداخل الهامة لتحقيق التنمية الإقتصادية بالدول النامية بصفة عامة ، وبالمجتمعات المتدنية والعشوائية بصفة خاصة .

وتعرف الصناعات الحرفية واليدوية بمصر بأنها الصناعات التى يعمل فى المنشأة أقل من ١٠ مشتغلين ، أما الصناعات الصغيرة فهى الصناعات التى يعمل فى المنشأة بين ١٠ – ٥٠ مشتغل .

والصناعات الحرفية واليدوية هى تلك الصناعات التى تعتمد أساسا فى تصنيعها على اليد والآلات والأدوات البسيطة ، وتقوم أساسا بخدمة المجتمع وتغطية إحتياجاته اليومية ، ولا يقبل عليها المجتمع ما لم تكن متمشية مع أذواقه وإحتياجاته ، وتنقسم الصناعات الحرفية والبيئية إلى أربعة أنواع هى : الصناعات البيئية – الصناعات المنزلية – الصناعات الريفية – الحرف المختلفة .

كما تقسم الصناعات الحرفية واليدوية إلى :

١- صناعات يدوية فنية : وهى الصناعات التى يظهر فيها فن الصانع وشخصيته الخلاقة ولها رسوماتها وتصميماتها التقليدية المتوازنة ، وتحتاج إلى تدريب طويل ، ومن أمثلتها صناعات السجاد والكليم والنسيج اليدوى والفخار والعاج والذهب والفضة .

٢- صناعات يدوية لخدمة المجتمع : وهى التى تغطى إحتياجاته فى إستعمالاته اليومية كصناعة الخبز والحلوى والنجارة والسباكة وإصلاح الأجهزة المنزلية .

وتتميز الصناعات الصغيرة بخصائص كثيرة تجعلها أكثر ملاءمة لتنمية المجتمعات العشوائية ، وأهم هذه الخصائص :

- تكلفتها الإستثمارية صغيرة نسبيا بالمقارنة بغيرها من الصناعات المتوسطة والكبيرة .
- . لا تحتاج غالبا إلى عمالة ذات مهارة عالية أو مستوى تعليمى مرتفع .

---

* هدى محمد صالح النمر : الصناعات الصغيرة ودورها فى تنمية المجتمعات البشرية. ندوة العشوائيات ١٥ – ١٧ مايو ١٩٩٤ . جمعية الإرتقاء بالبيئة بالقاهرة ١٩٩٤ .

- إمكانية مشاركة جميع افراد الأسرة فى هذه الصناعات فى أى وقت مع إستيعابها لأعداد كبيرة نسبيا من العمالة .
- تعتمد كثير من هذه الصناعات على المواد الخام المحلية ، وعلى إعادة إستخدام الخامات التالفة أو بقايا الخامات والمنتجات الثانوية لبعض الزراعات والصناعات .

وأوضحت كثير من الدراسات على إرتفاع الكثافة السكانية فى غالبية المجتمعات العشوانية وإنخفاض دخل الفرد وإرتفاع نسبة البطالة ، وإرتفاع معدلات التسرب من المدارس وإنخراط الأطفال فى الأعمال الحرفية التى لا تتناسب مع أعمارهم ، كما أوضحت إحدى هذه الدراسات أن صناعة المعادن تحتل المرتبة الأولى من حيث حجم عدد الأطفال الذين يعملون بها ، يليها الحدادة والبرادة والنجارة والسمكرة والخراطة وجمع القمامة .

ويبرز الدور الهام الممكن للصناعات الصغيرة فى تنمية تلك المناطق العشوانية حيث تساعد من خلال إستغلالها للموارد المتاحة على إيجاد سوق لهذه الخدمات ، وتزويد الأفراد من ذوى القدرات الإقتصادية المحدودة بغرض التشغيل والإستثمار وبالتالى رفع الإنتاجية ، ومن ثم توفير دخل مناسب يساعد على تحسين مستوى المعيشة ، وهو الهدف المنشود من التنمية ، كما تساعد الصناعات الصغيرة على خلق وصقل المهارات الفنية والإدارية اللازمة لعملية التصنيع ، كما أنها تعمل على دعم وتكييف التكامل مع الصناعات المتوسطة والكبيرة .

ويتم النهوض بالصناعات الصغيرة بالمناطق العشوانية عن طريق :

١- إجراء المباحث الميدانية والدراسات التفصيلية عن المواد المتاحة بتلك المجتمعات وبالمناطق المحيطة ، وتحديد نوعية الصناعات التى تلائم كل منطقة .
٢- وجود جهة مختصة تقوم بعمل دراسات الجدوى المالية والإقتصادية للمشروعات حتى يمكن تحديد الأولويات .
٣- تدعيم دور المشاركة التطوعية فى نشر الوعى بأهمية دور المشروعات الضغيرة فى التنمية والمساهمة فى إعدادها وتنفيذها ، على أن تمارس تلك المشاركة من خلال القنوات والأجهزة المعنية كأجهزة الإدارة المحلية وجهاز الحرفيين وجمعيات تنمية المجتمع .
٤- إنشاء صندوق لدعم الصناعات الصغيرة بالمناطق العشوانية يمول من الحكومة ومن المساعدات ومن القروض التى تقدمها الهيئات الأجنبية لهذا الغرض ، يقدم الصندوق قروضا بفائدة رمزية وبشروط ميسرة.
٥- وضع خطة لتسويق المنتجات المحلية للصناعات الصغيرة مثل توفير شبكة المراكز التسويقيةالمحلية للصناعات الصغيرة .
٦- تنمية الطاقات الكامنة والمهارات الموجودة فى المناطق العشوانية عن طريق برامج تدريبية تعد أساسا لهذا الغرض .

ومن الطبيعيأن تتباين طبيعة المشروعات الصغيرة بالمناطق العشوائية - من حيث نوعية الإنتاج ومستوى الفن التكنولوجى المستخدم - طبقا لإعتبارات عدة أهمها حجم ونوعية المواد الخام والموارد المتاحة بالبيئة والقدرات والمهارات ونوعية الأسواق المستوعبة ، كما قد تستبعد بعض الصناعات من التواجد بهذه المناطق ، التى تستلزم إشتراطات صحية معينة كالصناعات الغذائية أو الملوثة للبيئة .

مكتب إرشاد وإستشارات

ينشأ مكتب على مستوى المناطق العشوائية لتقديم خدماته الإرشادية والإستشارية فى هذه المجالات :

١- ارشادات فنية فى مجال مشاكل الإنتاج وطرق إستعمال الآلات وصيانتها .

٢- تعريف المشتغلين بالصناعات الصغيرة بمصادر الحصول على الخامات بمختلف أنواعها وما يلائم نها كل صناعة .

٣- ارشاد أصحاب الصناعات الصغيرة إلى كيفية الحصول على البيانات المختلفة الخاصة بالإنتاج والتسويق .

٤- التوجيه والإرشاد فى طرق الحساب السليم للإنتاج ووسائل خفض التكاليف والطرق البسيطة لمسك الدفاتر الحسابية وطرق التشغيل .

٥- ارشاد المنتج عن مصادر الإقراض الصناعى .

٦- تعريف المنتجين بإحتياجات السوق ورغبات المستهلك من مختلف المنتجات .

٧- تنظيم صغار الصناع فى جمعيات تعوانية إنتاجية توفر لهم الخبرة .

المشاركة الشعبية
Citizen Participation

تستهدف مشروعات تجديد الأحياء أولا وأخيرا المجتمع ، وبالتالى يجب أن تكون هذه المشروعات قادرة على إستقطاب وإجتذاب المجتمع بموقع المشروع بكافة مستوياته أو فئاته أو أعماره المختلفة ، وذلك المشاركة فى مجالات العمل المختلفة ، وهنا يكون دور الدولة فى المبادرة وإعطاء قوة الدفع والإشراف والرقابة ، بينما يكون دور المجتمع المحلى فى دفع إستمرارية العمل سواء بالمشاركة بالعمل أو الرأى أو التوجيه أو التوعية أو التدريب أو التمويل .... الخ .

ومن الجدير بالذكر أن مشاركة الدولة كقوة دفع وإشراف مع المجتمع المحلى ، يجعل الدولة قادرة على أن توجه عددا أكبر من مشروعات تجديد الأحياء فى الوقت نفسه وبتكلفة وأعباء أقل .

ومشاركة المجتمع فى مشروعات التجديد هو الضمان الأكبر لنجاح المشروع سواء فى تحقيق الإرتقاء الإجتماعى بضمان تقبل الناس لمتطلبات التحول الإجتماعى المستهدف فى المشروع أو توليد الإنتماء فى السكان ، وبالتالى يضمن تجاوب المجتمع ورعايته لأعمال الإرتقاء فى المجالات المادية المرتبطة بالبنية الأساسية أو الخدمات أو الكتلة المبنية أو البيئة العامة ، وإيجاد روح الإنتماء هذه ، هى الضمان الأكبر لضمان حسن إستخدام المعونات المادية ، مما يؤدى إلى خفض مشاكل سوء الإستخدام وبالتالى تقليل تكلفة أعمال الصيانة والإصلاح والإحلال المبكر .

وكمثال لذلك يمكن إستغلال طاقات الشباب وطلاب المدارس فى إصلاح البيئة سواء فى ردم البرك والمستنقعات أو جمع المخلفات والقمامة أو فى تجميل الطرق والممرات ، وهذه الأعمال تحتاج إلى مهارة فنية قليلة وقوة عضلية ، ويمكن جذب عدد كبير من الشباب يؤدى من ناحية إلى خفض تكلفة المشروع ، ومن ناحية أخرى يؤدى إلى إستغلال طاقات الشباب المعطلة خصوصا فى أيام العطلات وإيجاد روح الإنتماء ، وبهذا تحقق عائدا إجتماعيا .

ومشاركة المجتمع من أجل توفير المأوى والإرتقاء ، لايصح أن يقتصر على الجهود الذاتية فى البناء بل ينبغى أن يكون أشمل وأعم ، فتقوم المشاركة على المبادئ الآتية* :

١- المشاركة هدف فى حد ذاتها : فمن حق الأهالى وواجبهم أن يشاركوا فى تخطيط وتنفيذ وإدارة المشروعات التى تؤثر على حياتهم .

٢- لوشارك الأهلى فى تخطيط وتنفيذ مشروعات تجديد الأحياء بإستغلال مواهبهم ومهاراتهم وبالموارد غير المستغلة ، فسوف يسهل ذلك عملية التنفيذ ، ويؤثر على النتائج ، فتكون أكثر إستجابة لإحتياجات

---

* سوسن المسيرى : المشاركة الشعبية فى نسق الإيواء فى مصر . المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين إيواء من لا مأوى لهم ٢٦ ٢٨ ابريل ١٩٨٧ القاهرة .

وأولويات المستفيدين ، كما تصبح الإدارة الصيانة أفضل بعد التنفيذ .

٣- المشاركة في حل مشاكل المأوى تحفز النشاط الذاتي وتشجع الناس على توسيع دائرة المساهمة في مجالات أخرى ، إن المشاركة تبني روح الإعتماد على الذات وروح التعاون في المجتمع وهي عملية تعليمية يصبح الأهالي بممارستها قادرين على تحديد مشاكلهم ومواجهتها بإيجابية .

منهج المشاركة الشعبية

يعتمد المنهج على تحسين مناطق الحضر عن طريق المشاركة الشعبية للمنتفعين لتحقيق إحتياجاتهم بالشكل المنشود من جانبهم بأقل تكلفة ، مع الإعتماد على المبدأ التطوعي والذي يجب تطويره وفيما يلي بيان هذا الإطار وأهميته* :

١- وضع قواعد معينة تحدد كيفية المشاركة الشعبية في عملية تحسين وتنمية البيئة الحضرية .

٢- تحديد الحد الأدنى للشروط الواجب توافرها في مشروعات التنمية مثل إتفاق وجهات النظر بين المسئولين والسكان لتوفير الثقة في السكان ، والتوفيق بين أولويات متطلبات المستخدمين من وجهة نظرهم ووجهة النظر الرسمية ، وقابلية تنفيذ الأفكار للإستثمار طاقات السكان في المشاركة .

٣- إعادة توجيه المؤسسات والهيئات القائمة بالفعل وخلق أنماط جديدة من الأنشطة والمؤسسات لإحداث التغيير والتجديد .

٤- يوفر الإطار مجالات تطوعية عديدة أمام المهتمين سواء الأجهزة الحكومية أو الهيئات الأخرى كالمكاتب الإستشارية .

٥- ظهور أدوار يجب القيام بها تنتظر المتطوع سواء فرد أو جماعة أو هيئة لتكون المولدة للأفكار .

٦- كافة المقترحات وخطط التطوير والإرتقاء يجب أن تتم بالتفاعل والتكامل مع السكان والتعاون معهم ، وأن تتم صياغة ما يقترحونه في إطار ما تسمح به المعايير التخطيطية والقوانين المعمول بها أو تطويرها بما يلائم ظروف هذه المناطق .

٧- التعامل مع كل حالة بمفردها والتأكيد على مشاركة السكان الفعلية في الأعمال التنفيذية مع الأخذ في الإعتبار أن ما ينطبق عل منطقة قد ينطبق على منطقة أخرى في بعض الحالات .

وأطراف عملية المشاركة هم : متخذو القرار - الفنيون - السكان :

متخذو القرار : وهم ممثلوا الحكومة ، وتختلف تنفيذ القرارت من منطقة لأخرى حسب أهمية المنطقة ، وطبقا للنظام وما تتمتع به السلطات المحلية من سلطة إتخاذ القرار ، وتتحكم الدولة بأسلوب مباشر أو غير مباشر في القرارات الخاصة بتجديد الأحياء ، وتأخذ الحكومة المبادرة في حث المواطن على المشاركة الشعبية .

---

* محسن محمد قاسم: تدهور الأحياء الحضرية داخل القاهرة. ندوة جمعية المهندسين ١٥ ١٦ يوليو ١٩٩١ القاهرة

الفنيون : ويعنى بهم المتخصصون من مهندسين ومخططين واجتماعيين واقتصاديين وقانونيين .

السكان : وهم أهم طرف فى عملية المشاركة ، ويصعب تحديد الفئة الممثلة للسكان ، حيث لا يمكن أن يتم التحاور مع كل السكان وإشراكهم فى إتخاذ القرار ، وإنما يتم إختيار ممثلين لهم ، وغالبا ما يتولى بعض السكان تجميع أنفسهم تلقائيا للمشاركة فى إتخاذ القرار ثم مواجهة المعارضين الذين غالبا ما تكون آراؤهم لمصالح شخصية وليست لصالح المجتمع ، وقد يمتنع بعض السكان عن المشاركة نظرا للحواجز الثقافية بين بعض السكان من جهة ، والمنفذين ومتخذى القرار من جهة أخرى ، وكذلك قد يمتنع بعض السكان عن المشاركة إعتقادا منهم فى عدم جدوى المشاركة .

مستويات المشاركة الشعبية

تختلف مستويات – مراحل – المشاركة تبعا لحجم المنطقة ومستوى المشاكل ، وغالبا ما تكون المشاركة مباشرة من السكان أو عن طريق تشكيل مجموعات عمل للتعاون مع متخذى القرار والفنيين فى تجديد المنطقة ، وتتدرج المشاركة الشعبية تبعا لمراحل تطور المشروع ، والذى يمر بالمراحل الآتية :

١- مرحلة المسح الميدانى والدراسات : وتكون المشاركة عن طريق توضيح المشكلة للسكان والعوامل التى تؤثر عليها حتى يمكن أخذ ذلك فى الإعتبار عند إعداد المقترحات ، وكذلك يمكن للسكان المساهمة فى عمليات الرفع المساحى للعمران والحصر الإجتماعى للسكان تحت إشراف الجهة المسئولة عن المشروع.

٢- مرحلة إعداد مشروع التجديد : وتكون المشاركة عن طريق تشكيل مجموعات لمناقشة الإقتراحات التى أعدت بمعرفة الفنيين لتجديد المنطقة وإبداء الآراء ، وتوضح المشاكل الإجتماعية التى قد تنشأ نتيجة بعض الحلول المطروحة ، إلى أن يتم الوصول إلى خطة عمل ، يوافق عليها سكان المنطقة مبدئيا .

٣- مرحلة تنفيذ المشروع : تأخذ المشاركة الشعبية عدة أشكال ، فيمكن أن تشكل مجموعات تساعد الفنيين على تطبيق التخطيط على الطبيعة ، ومجموعات أخرى تساعد باقى سكان المنطقة على أسلوب التعامل مع الجهات المنفذة ، ومجموعات تساعد فى الرقابة على تنفيذ المشروع طبقا للخطة الموضوعة .

٤- مرحلة ما بعد التنفيذ : وهى أهم مراحل المشروع وهى خاصة بصيانة ما تم تنفيذه وإستمرارية الإرتقاء بالمنطقة حيث تظهر مجموعة من السكان تكونت لديها خبرة توعية المشاركين فى مراحل المشروع المختلفة ، تقوم هذه المجموعات بمتابعة الرقابة على إستمرارية الإرتقاء وعدم الرجوع بالمنطقة إلى الوراء إلى مرحلة التخلف (مرحلة ما قبل تنفيذ المشروع) .

المشاركة الشعبية فى مصر

إذا أردنا معرفة مدى المشاركة الشعبية فى حل مشاكل الإسكان وتجديد الأحياء ، فيوجد أمامنا نموذجان على طرفى النقيض هما :

النموذج الأول : وهو أسلوب النظام الحكومى وهو إتخاذ السلطة القرار وتوفير الإحتياجات .

النموذج الثانى : وهو أسلوب غير الرسمى وفيه يقوم الأهالى بإتخاذ القرار وتوفير الإحتياجات بمعرفتهم.

ثم إستحدث أخيرا نموذجا ثالثا ملخصه أن يتخذ السكان القرار وتشارك الدولة بتقديم بعض المساعدات.

أسلوب النظام الحكومى : بعد عمليات تخفيض الإيجارات ظهرت مشكلة الإسكان فى مصر ، وظهر القطاع العام وأنشئت مشروعات إسكان متعددة لذوى الدخل المحدود ، وقد تميز القطاع العام فى مصر بإدارات مركزية تطبق نظم تكنولوجية متطورة ، وتتحكم الدولة فى جميع خطواتها بدءً من تصميم المسكن وحتى شغله وصيانته .

وملاءمة أى مسكن تعتمد أساسا على درجة إمداد قاطنه بإحتياجاته ، ويتحقق ذلك فقط فى حالة مشاركة السكان فى عملية الإسكان ، الأمر الذى لا يتوفر فى منازل الإسكان الرسمى ، الذى يتجاهل إحتياجات وأولويات المنتفعين كأفراد كما يتجه الإنتاج إلى النمطية .

فلكى يكون المنتج إقتصاديا يجب الأخذ بأسلوب النماذج النمطية ، الأمر الذى يتعارض مع إحتياجات الأفراد، والتى تختلف أولوياتها من شخص لأخر ، وتضخمت مؤسسات الإسكان وإرتفعت تكلفة المسكن ، والنتيجة إنتاج إسكان ذو دعم مرتفع ، لا يستفيد منه إلا شريحة صغيرة من ذوى الدخل المحدود ، وفى هذا النظام المركزى تقوم السلطة بالتصميم والتخطيط والإنشاء والإدارة والصيانة لبرامج الإسكان ، وبالتالى تؤخذ القرارات الحكومية بدون مشاركة الأهالى .

الأسلوب غير الرسمى : ويعرف بالإسكان العشوائى غير القانونى – كما سبق مناقشته ، ويتميز بعدم الإلتزام بالإجراءات القانونية والإشتراطات البنائية ، كما يتميز بغياب ملكيات الأرض القانونية ، وينتشر هذا النوع من الإسكان على أطراف العمران سواء على الأرض الزراعية أو الصحراوية .

ويتكون القطاع اللارسمى كنظام إسكان من شبكة من البنائين وموردى مواد البناء ، ويتعامل معهم صغار ملاك المساكن ، وتستخدم طرق البناء التقليدية السائدة وأحيانا البدائية (مثل خلط الخرسانة على الأرض بدلا من خلطها على طبلية خشبية أو على أرض عليها دكة خرسانية)

وقد أنتج هذا القطاع الغالبية العظمى من مشروعات إسكان ذوى الدخل المحدود ، حيث يقوم الأفراد بوضع اليد على قطعة أرض أو شرائها ثم بنائها خلال فترة من الزمن ، عندما يتوفر المال عن طريق الإدخار ، أو عندما يتمكن المالك من إيجاد مقاول محلى يمول عملية البناء ، حيث لا توجد لهؤلاء السكان وسيلة للتمويل عن طريق البنوك أو لإستخراج رخص البناء وتقسيم الأرض إلى قطع بناء ، والنتيجة أن يقوم هؤلاء الأفراد بتلبية إحتياجاتهم السكنية بأنفسهم وبجهودهم الخاصة .

ويغطى قطاع الإسكان غير الرسمى جزء هاما من الإسكان المطلوب لذوىالدخل المحدود ، ولكنه لا يقوم

بتوفير المرافق العامة من صرف صحى ومياه شرب .....

ويتضح من عرض هذين النموذجين :

- أن مشكلة نظام الإسكان الرسمى فى مصر الذى قام به القطاع العام تعامل مع الإسكان كسلعة وتجاهل إحتياجات وأولويات الإسكان ، كما أن الإنتاج كان محدودا للغاية .
- يقابله النمو العشوائى الذى يقوم بتلبية إحتياجات السكان من خلال الموادر المتاحة محليا ، ولكنه يوفر إسكان غير صحى فى كثير من الحالات وتنقصه البنية الأساسية .

- الأسلوب الثالث : يوجد أسلوب ثالث طبق فى مشروعات التطوير وشبكات الإستقبال بحلوان وحى السلام بالإسماعيلية* ، وهو أسلوب يماثل أسلوب النمو العشوائى (الإسكان غير المرخص) ولكن بعد تطويره والإرتقاء به ، فالأسلوب العشوائى يقيم مساكن غير صحية تنقصها المرافق والخدمات وهنا يجب أن تتدخل الحكومة لتوفير الإحتياجات التى يعجز عنها المنتفعون وتوجيه الأهالى فى بناء مساكنهم ، أى يقرر الأهالى وتشارك الدولة فى توفير الإحتياجات ، وهو أسلوب يساعد على إستغلال مبادرات سكان الحضر من ذوى الدخل المحدود بصورة أكثر إيجابية وسليمة وظهر هذا الإتجاه فى نوعين :

- تطوير المجتمعات العشوائية والإرتقاء بها .
- مشروعات الأراضى المجهزة بالمرافق والخدمات - شبكات الإستقبال .

وتتضمن هذه المشروعات وضع الأولويات وإعداد الخطط وإتخاذ القرارات كما يشمل تنفيذ الخطط والإمداد بالتمويل .

يتمثل دور الدولة فى توفير بعض الإحتياجات ، أما المستفيد فيتحكم فى تصميم وإنشاء وصيانة مسكنه ، وله كامل الحرية فى البناء طبقا لإحتياجاته وأولويات الحقيقية ، ويقتصر دور الدولة والجهات المسئولة بوجه عام فى ضمان إمكانية الحصول على الموارد المطلوبة مثل الأرض والقروض ومواد البناء والتوجيه الفنى .

والمشاركة الشعبية فى تنفيذ إسكان ذوى الدخل المحدود تعنى ضمان المساهمة الديموقراطية لذوى الدخل المحدود من سكان الحضر فى تنفيذ الأنشطة المختلفة ، ومع إدخال مشروعات الأرض المجهزة بالخدمات والإرتقاء بالمجتمعات القائمة وتطويرها بدأت الحكومة وأجهزة التنمية تتقبل فكرة مساهمة الأفراد فى جميع مراحل تنفيذ مشروعات تجديد الأحياء .

---

* سوسن المسيرى : المشاركة الشعبية فى نسق الإيواء فى مصر . المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين إيواء من لا مأوى لهم ٢٦ - ٢٨ إبريل ١٩٨٧ - القاهرة .

دور وسائل الإعلام فى مشروعات تجديد الأحياء
Mass Media

نجح أحد مشروعات البناء بالجهد الذاتى المعان فى جابورون عاصمة بتسوانا فى تجربة الإتصال المحلى ، حيث إهتمت البلدية بترميم منطقة يعيش فيها ١٠ آلاف من واضعى اليد وبناء شبكة إستقبال (الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات) ليتم بناؤها بالجهود الذاتية ، وظهرت فى ذلك الوقت صعوبات كثيرة نتيجة لمشاكل الإتصال الجماعى بين البلدية وواضعى اليد ، فبعض السكان لم يبنوا مساكنهم نتيجة جهلهم بدورهم فى البرنامج الجماعى ، وآخرون لم يسددوا القيمة الشهرية من القرض على مواد البناء لأنهم لم يفهموا طريقة حساب العوائد .

ومن ثم أنشئت عام ١٩٧٨م وحدة إعلام تابعة لوكالة الإسكان بالبلدية ، ومنذ ذلك التاريخ أصبح مشروع البناء بالجهد الذاتى يسير بكفاءة عالية ، فاستخدمت وسائل إتصالات عديدة ، وكان هناك أولا المادة الإعلامية المكتوبة التى شملت الملصقات والمنشورات والدوريات الخاصة بوكالة الإسكان بالإضافة إلى مجلة تحتوى على الرسوم المتحركة ، ووزعت الدوريات فى بداية الأمر على ألفى أسرة من مدن الصفيح فى كل شهر ثم زادت تلك الأعداد فيما بعد ، وكانت المقالات المكتوبة تحوى شرحا لتقدم العمل فى عمليات الترميم وفى مجهودات وكالة الإسكان .

أما مجلة الرسوم المتحركة فكان عنوانها " كيف حلت أسرة موليفى مشكلتها السكنية ؟ " وكانت فكرة هذا الموضوع بسيطة ، فأسرة موليفى تعيش فى كوخ هش يتسرب ماء المطر من خلال سقفه وتسببت الظروف غير الصحية فيه لمرض أطفاله ، ، فأخبره جاره عن وكالة الإسكان التى لم يكن قد سمع عنها من قبل ففهم موليفى أنها وكالة تتبع بلدية جابورون تقدم المساعدات ، وذهب إليها ليستعلم عن كيف يحصل هو الآخر على قطعة أرض يمكنه البناء عليها ، وعرف أن عليه أن يلتزم بشروط ثلاثة هى :

- أن يقبل أولا شروط الحصول على سند ملكية لقطعة الأرض .
- ثم يدفع الرسوم اللازمة لشراء القطعة فى أول كل شهر .
- وأن يبنى سكنه الجديد فى أقل من إثنى عشر شهرا .

ثم تشرح مجلة الرسوم المتحركة بعد ذلك كيف يمكن الحصول على قرض عينى فى شكل مواد بناء ، وفى نهاية السنة كان موليفى قد بنى مسكنه فى شكل حجرتين ويعتزم توسعته فيما بعد ، وقد نجح أيضا أمام لجنة التفتيش التى جاءت لتختبر ما إذا كانت بنود سند الملكية قد إحترمت .

وبالإضافة إلى المادة المكتوبة كانت هناك وسائل إتصال أخرى إستخدمت فى جابورون منها برامج إذاعية تستهدف واضعى اليد ، برامج تشرح نماذج لشكل المساكن التى يمكن أن يبنيها واضعو اليد بأنفسهم، وكذا عرض بالشرائح الملونة (سلايدز Slides) وسلسلة من العروض المسرحية الصغيرة المحدودة التى تمس المشاهدين فى العمق .

ويمكن أن تساهم تقنيات الإتصال من هذا النوع في حل مشاكل واضعى اليد الأميين ، وبناء مساكنهم بالجهود الذاتية ، حيث تمثل الأمية مشكلة أساسية فى مدن الصفيح ، نسبة الأميين بين السكان التى تزيد أعمارهم عن ١٥ سنة تصل إلى ٧٤٪ فى أفريقيا ، ٤٧٪ فى أسيا ، ٢٤٪ فى أمريكا اللاتينية .

وفى مثل هذه الحالات يجب أن تحتوى مشروعات البناء بالجهود الذاتية على بند محو الأمية لدى الكبار ، كما تقتضى الضرورة إستخدام وسائل إعلام مكتوبة وغير مكتوبة .

وعموما يمكن لوسائل الإعلام المقروؤة والمسموعة والمرئية فى الدول النامية أن تركز على خطة عامة حول تصور الإرتقاء بالمناطق العشوائية وسكانها وتعبئة وتوجيه هؤلاء السكان نحو السلوكيات والقيم الحميدة الصحيحة ، ويمكن تحقيق ذلك عن طريق تحديد ٣ أدوار رئيسية لوسائل الإعلام هى :

الدور الأول : دور ضاغط – وليس موجه من المسئولين – بأن يبدأ القائمون على وسائل الإعلام بمناقشة قضايا العشوائيات عمرانيا وبيئيا وإجتماعيا وإقتصاديا وسياسيا بطريقة جادة ، ووضع تصورات لحل هذه المشاكل أمام متخذى القرار ، كما يجب أن يكون لوسائل الإعلام السبق فى طرح وعرض هذه القضايا ، وبيان مدى خطورة العشوائيات – إعلام ضاغط .

الدور الثانى : إعلام يعمل على تعبئة المجتمع : من المعلوم أن الحكومة بمفردها لن تستطيع حل قضية العشوائيات ، بل يجب أن يكون هناك تكاتف شعبى معها ، وهذا مجال مفتوح للجمعيات والمنظمات غير الحكومية ووسائل الإعلام كى يلعبا فيه دورا كبيرا فيمكن لوسائل الإعلام المختلفة عن طريق حملة مخططة أن تكون – تشكل – رأيا عاما يتعاطف مع سكان هذه المناطق ، ويعبئ المجتمع من أجل مساعدتهم ماديا ومعنويا.

الدور الثالث : إعلام موجه لسكان هذه المناطق : تخصيص برامج جادة تناقش قضايا هذه المناطق عن طريق الإذاعة المسموعة ، ويجب على مقدمى هذه البرامج أن يشركوا سكان هذه المناطق فى طرح تصوراتهم لحل مشاكلهم ، وكذا ينبغى تنفيذ ما يتعهد به المسئولون لحل هذه القضايا ، وذلك حتى يشعر السكان أن لتصوراتهم صدى مسموع ، وأنهم جزء من هذا المجتمع .

المراجـع

الكتب والتقارير

١- أناتولي ريمشا : تخطيط وبناء المناطق الحارة . موسكو - ١٩٧٧ .

٢- توفيق عبد الجواد : تاريخ العمارة والفنون الإسلامية - الجزء الثالث القاهرة ١٩٧٠ .

٣- فتحي محمد مصيلحي : تطوير العاصمة والقاهرة الكبرى - القاهرة ١٩٨٨ .

٤- محمد علي بهجت الفاضلي : المسكن الحضري في العالم الثالث - الإسكندرية ١٩٨٧ .

٥- ممدوح الولي : إسكان العشش والعشوائيات - القاهرة ١٩٩٣ .

٦- جامعة القاهرة ومدرسة العمارة والتخطيط MIT - برنامج التخطيط التكنولوجي - تقرير - القاهرة ١٩٧٩ .

٧ مجلس الشورى : الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - تقرير لجنة الخدمات - ١٩٩٤ .

رسالات ماجستير ودكتوراه

١ أحمد عبد الرحمن دبور : قانون المباني واللائحة التنفيذية له وأثرها على البيئة السكنية - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٩٣ .

٢- أسامة عبد العزيز : تطوير المناطق المتخلفة وأثره على التنمية العمرانية لمدينة الإسماعيلية - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٦ .

٣- عائد محمود أحمد جاد : الملامح العريضة للمدن المصرية عام ٢٠٠٠ - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٠ .

٤- ماجد محمد المهدي : النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٩٣ .

٥- محمد سندي : دراسة مقارنة تخطيط أنماط الإسكان لذوي الدخل المحدود - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٩٠ .

٦- محمد عباس الزعفراني : العوامل الطبيعية والإجتماعية والإقتصادية المؤثرة على تخطيط الإسكان في مصر - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٧٢ .

٧- محمد فتحي عارف : الأسس والمعدلات التخطيطية لمختلف مستويات التخطيط - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٨٩ .

٨- هالة سعد مكاوي : العلاقة بين الخصائص العمرانية والخصائص الإجتماعية والثقافية للسكان دراسة تطبيقية لمنطقة المعادي - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ١٩٩٥ .

٩- يحيى عثمان شديد : مستقبل الإسكان وتخطيط المدن الجديدة في مصر - رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - ١٩٨٤

جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية : ندوة العشوائيات وأولويات التطوير ١٥ - ١٧ مايو - القاهرة ١٩٩٤

١- أحمد أمين الجمل : المشاكل البيئية للنمو العشوائي .

٢- أحمد عثمان الخولي : تحليل اقتصادي لبرامج الارتقاء العمراني .

٣ المرسي جبر : العشوائيات من منظور الإذاعة التعليمية .

٤- دعد محمد فؤاد : أبعاد مشكلة المناطق العشوائية وأساليب تطويرها .
٥- رويدة محمد رضا كامل : توفيق عمليات الإرتقاء الحضرى كأداة لتطوير المناطق العشوائية .
٦ ركى بديع خورى : دور الموسسات غير الحكومية فى تطوير المناطق العشوائية .
٧- سامح الشاذلى : التنمية الإقليمية العمرانية وتطوير العشوائيات .
٨- سوسن الغزالى : التطور والتنمية الثقافية والإجتماعية والسلوكية المتواصلة بالمناطق العشوائية .
٩- سيد زكى عبد الهادى : دور الإتحاد التعاونى الإنتاجى فى تطوير العشوائيات .
١٠- على فهمى : العشوائيات بين سياسة الترقيع والمواجهة الشاملة .
١١- ماجدة متولى : المناطق العشوائية بين الإزالة والتطوير .
١٢- مصطفى كمال مدبولى : دور المنظمات غير الحكومية فى تدعيم المجتمعات العمرانية .
١٣- مصطفى مرسى العربى : إتجاه جديد نحو التطور المستمر للقطاع غير الرسمى .
١٤- هدى محمد صالح النمر : الصناعات الصغيرة ودورها فى تنمية المجتمعات العشوائية .

مركز الدراسات التخطيطة والمعمارية: الدورة الثالثة التدريبية عام ١٩٩١ - الإرتقاء بالبيئة العمرانية - القاهرة ١٩٩١

١ احمد عويضة : الإرتقاء بالبيئة العمرانية فى إطار التخطيط العمرانى .
٢- عبد الباقى ابراهيم : الجوانب التنظيمية والإدارية فى عمليات الإرتقاء .
٣- محمود صلاح الدين الداعوش : الدراسات الميدانية الإجتماعية والإقتصادية للإرتقاء بالبيئة العمرانية .
٤- هانى المنياوى : مبادئ الإرتقاء بالبيئة العمرانية فى المناطق الحضرية .
٥- وفاء أحمد عبد الله : نموذج لمشاركة المجتمع فى تطوير البيئة المحلية بالقاهرة .

المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين ٢٦ - ٢٨ إبريل ١٩٨٧ - السنة الدولية لإيواء من لا مأوى لهم - القاهرة ١٩٨٧

١- اسماعيل صبرى عبد الله : الإيواء فى إطار التنمية والتخطيط الإقليمى .
٢- حامد فهمى السيد : السكان وتوافق البيئة السكانية والمساكن مع التطورات المستقبلية .
٣- رؤوف فرج صليب : دور التعاون الإسكانى فى حل أزمة الإسكان فى مصر .
٤- زكية حسن شافعى : التخطيط والتصميم المعمارى لإسكان من لا مأوى لهم .
٥- سوسن المسيرى : المشاركة الشعبية فى نسق الإيواء فى مصر .
٦- سيد محمد التونى : التمكين من المأوى والإيواء فى المفهوم والأبعاد العمرانية .
٧- عادل عبد الباقى : سياسة التمويل والإقراض والدعم للإسكان .
٨- ماجدة متولى : المشاركة الشعبية ودورها فى توفير المأوى .
٩ محمد طاهر الصادق : بعض التوجيهات لإيواء من لا مأوى لهم .
١٠ منى زكريا : المشاركة الشعبية فى إسكان من لا سكن لهم .

جمعية المهندسين المصرية - جمعية التخطيط : المؤتمر السنوى الأول - النمو العشوائى حول التجمعات السكنية بمصر ٢٦ - ٢٧ يناير ١٩٨٦ - القاهرة - ١٩٨٦

١- أحمد أمين مختار : التخطيط للحد من النمو العشوائى .
٢- أحمد خالد علام : النمو العشوائى فى غيبة التنديات .
٣ إسماعيل عبد العزيز عامر : الإنفجار السكانى حول التجمعات السكنية فى مصر .

٤ حازم محمد ابراهيم : الإرتقاء بالمناطق التاريخية .

٥- جليلة القاضي : تحضر عشوائي أم نسق جديد من التخطيط في مدن العالم النامي .

٦- رضا سيد ابراهيم : حقائق عن النمو العشوائي في مصر .

٧- صلاح زكي سعيد : الإسكان العشوائي والإسكان العام .

٨ عبد المحسن برادة : الجوانب الايجابية في عمليات النمو العشوائي .

٩- عصام صفي الدين : العشوائية خطة بلا خطة .

١٠- محمد نصحي غريب : النمو العشوائي وسياسة الإرتقاء به .

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية : الدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ - الإرتقاء بالهيكل العمراني بالمناطق المتخلفة وتطبيقاتها - القاهرة ١٩٨٤

١- حازم محمد إبراهيم : المدخل الحضري لتطوير الإسكان الحضري .

٢- سالم نصر حبيب : اللوائح والنظم والضوابط التنفيذية بشأن تجديد الأحياء .

٣- علي صبري يس : الجوانب التمويلية للإرتقاء العمراني .

٤ محمد طاهر الصادق : تحسين البيئة الحضرية على دراسة تطبيقية لأحد المناطق المتخلفة .

٥- محمد سامي حسن : دراسة تطبيقية لأحد المناطق المتخلفة .

٦ ميشيل فؤاد جورجي : الإرتقاء بالهيكل العمراني في المناطق المتخلفة .

المراجع الإنجليزية

1- Basset. Edward : Zonning. New York - 1940 .

2- Chapin. R. Stuart : Land Use Planning. Urbana - 1965.

3- Gallion, Arthur and Eisner. Simons : The Urban Pattern. New York - 1963.

4- Goodman, William (ed.): Principles and Practice of Urba Planning. Washington - 1962.

5- Haar. Charles: Land Use Planning. Boston - 1959.

6- Horacio. Camines and Reinhard Goethert: Urbanization Primer. MIT Cambridge - 1980 .

7- Mohamed M. ElSioufi: Urbanization of Agricultural Land. Cambridge, Massachusettes - 1981.

URBAN RENEWAL

URBAN RENEWAL

AHMED KH. ALLAM (PH.D)

YHYA O.SHEDID (PH.D)

MAGED M. EL MAHDI (PH.D)

CAIRO

1997

Published By

THE ANGLO-EGYPTIAN BOOKSHOP

165, Mohamed Farid Street, Cairo

تجديد الأحياء URBAN RENEWAL

يتناول هذا الكتاب مشاكل المدن وعلى راسها زيادة السكان وما يترتب عليها من مشاكل حادة مثل نقص الإسكان وانتشار الأحياء المتدهورة المتهالكة والامتدادات العشوائية وظهور العشش والتلوث.

ثم يناقش التخطيط الإقليمى كأسلوب لوقف تيار الهجرة من الريف إلى الحضر وتخطيط المدن لتنظيم حركة العمران كما يتناول تجديد الأحياء التى تنحصر مجالاته فى :

* الإزالة وإعادة التعمير Slum Clearance

وهى إزالة الأحياء القديمة المتدهورة وإعادة تخطيطها وتعميرها طبقاً للمخطط العام للمدينة.

* التحسين والارتقاء Up-Grading

وهى عبارة عن الارتقاء بالأحياء التى لا تحتاج الى إزالة، وتشمل تحسين وإصلاح المساكن وتوفير المرافق والخدمات.

* الحماية و الحفاظ Conservation

وهى حماية المناطق التاريخية وكذا الحفاظ على الأحياء الجديدة وحمايتها من التدهور الذى يحدث بسبب تعلية المبانى والبناء فى الفراغات الموجودة حولها وتغيير الاستعمال السكنى إلى نشاط آخر.

ويعنى الكتاب بتناول الوسائل اللازمة لهذه العمليات مثل التشريعات التنظيمية و المالية و المشاركة

المؤلفون

الناشر
مكتبة الأنجلو المصرية